

Liegenschaftskosten und Bauerneuerung im Steuerrecht

Einführung mit
Übersicht Bund–Kantone

Änderungsvorschläge



Impulsprogramm BAU
Bundesamt für Konjunkturfragen

Die vorliegende Dokumentation «Liegenschaftskosten und Bauerneuerung im Steuerrecht» mit einer kurzen Einführung sowie einer Übersicht Bund–Kantone und Änderungsvorschlägen wurde von der Arbeitsgruppe «Steuern» erarbeitet.

Arbeitsgruppe «Steuern»:

Heidi Altorfer, Altorfer Unternehmensberatung, Zürich
Dr. Urs Bruhin, Dr. Bruhin & Partner, Zürich
Albert J. Manser, Steuerexperte, Zürich
Richard Schubiger, Büro für Management im Bauwesen, Zürich
Dr. Rolf Utzinger, Steuerrechts- und Treuhandpraxis, Zürich

Teilnehmer des Workshops:

Arbeitsgruppe «Steuern»
Y. Ammann, Bundesamt für Konjunkturfragen
Prof. Dr. P. Böckli, Universität Basel
Dr. F. Constatin, Arthur Andersen, Lausanne
H. Gerber, Schweiz. Verband der Immobilien-Treuhänder
E. Gratz, Schweiz. Hauseigentümerverband
Dr. P. Gurtner, Bundesamt für Wohnungswesen
Dr. H. Kneubühler, Bundesamt für Konjunkturfragen
Dr. P. Koller, Schweiz. Bauwirtschaftskonferenz
E. Mosimann, Bundesamt für Konjunkturfragen
A. Rouiller, Eidg. Steuerverwaltung
Dr. Ph. Stähelin, Regierungsrat/Finanzdirektorenkonferenz, Frauenfeld
H. Wüest, IP Bau, Fachbereich «Umfeld», Wüest & Partner, Zürich
Dr. B. Zwahlen, Finanzdirektion des Kantons Bern

An dieser Stelle sei allen Fachleuten aus Verwaltungen, Planungsbüros und Unternehmungen sowie den Mitgliedern der Projektleitung IP Bau gedankt, die mit ihren Anregungen, Beiträgen und Stellungnahmen das Erstellen dieser Dokumentation ermöglicht haben. Die Verfahrensanbieter haben in verdankenswerter Weise umfangreiches Dokumentationsmaterial zur Darstellung der aktuellen Situation in der Schweiz zur Verfügung gestellt.

Bearbeitung:

Heidi Altorfer, Altorfer Unternehmensberatung, Zürich

Gestaltung:

APUI, Hochfeldstrasse 113, 3000 Bern 26

Copyright Bundesamt für Konjunkturfragen
3003 Bern, Oktober 1993.

Auszugsweiser Nachdruck unter Quellenangabe erlaubt. Zu beziehen bei der Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale (Best.-Nr. 724.484 d)

Vorwort

Das Aktionsprogramm «Bau und Energie» ist auf sechs Jahre befristet (1990–1995) und setzt sich aus den drei Impulsprogrammen (IP) zusammen:

- IP BAU - Erhaltung und Erneuerung
- RAVEL - Rationelle Verwendung von Elektrizität
- PACER - Erneuerbare Energien

Mit den Impulsprogrammen, die in enger Kooperation von Wirtschaft, Schulen und Bund durchgeführt werden, soll ein Beitrag zu einem verstärkt qualitativ orientierten Wirtschaftswachstum, d. h. zu einer rohstoff-, energie- und umweltschonenden Produktion bei gleichzeitig verstärktem Einsatz von Fähigkeitskapital geleistet werden.

Die Voraussetzungen für die Instandhaltung wesentlicher Teile unserer Siedlungsstrukturen sind zu verbessern. Immer grössere Bestände im Hoch- und Tiefbau weisen aufgrund des Alterns sowie der sich wandelnden Bedürfnisse und Anforderungen technische und funktionale Mängel auf. Sie müssen – soll ihr Gebrauchswert erhalten bleiben – erneuert werden. Mit stetem «Flicken am Bau» kann diese Aufgabe nicht sinnvoll bewältigt werden. Neben den bautechnischen und organisatorischen Aspekten bilden auch die rechtlichen Rahmenbedingungen, die fast ausschliesslich auf den Neubau ausgerichtet sind, Gegenstand des IP BAU. Es gliedert sich entsprechend in die drei Fachbereiche: Hochbau, Tiefbau, Umfeld.

Wissenslücken bei vielen Beteiligten – Eigentümer, Behörden, Planer, Unternehmer und Arbeitskräfte aller Stufen – sind zu schliessen, damit die technische und architektonische Qualität unserer Bauten, aber auch die funktionale, wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung vieler Quartiere, Dorf- und Stadtteile erhalten oder verbessert werden können.

Kurse, Veranstaltungen, Publikationen, Videos, usw.

Umgesetzt werden sollen die Ziele des IP BAU durch Aus- und Weiterbildung sowohl von Anbietern als auch Nachfragern von Erneuerungsdienstleistungen sowie durch Informationen. Die Wissensvermittlung ist auf die Verwendung in der täglichen Praxis ausgerichtet. Sie basiert hauptsächlich auf Publikationen, Kursen und Veranstaltungen. Interessenten können sich über das breitgefächerte, zielgruppenorientierte Weiterbildungsangebot in der Zeitschrift IMPULS informieren. Sie erscheint zwei- bis dreimal jährlich und ist

(im Abonnement) beim Bundesamt für Konjunkturfüragen, 3003 Bern, gratis erhältlich.

Jedem Kurs- oder Veranstaltungsteilnehmer wird jeweils eine Dokumentation abgegeben. Diese besteht zur Hauptsache aus der für den entsprechenden Anlass erarbeiteten Fachpublikation. Die Publikationen können auch bei der Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale (EDMZ), 3000 Bern, bestellt werden.

Zuständigkeiten

Um das ambitionierte Bildungsprogramm bewältigen zu können, wurde ein Umsetzungskonzept gewählt, das neben der kompetenten Bearbeitung durch Spezialisten auch die Beachtung der vielen Schnittstellen in der Bauerhaltung und -erneuerung sowie die erforderliche Abstützung bei Verbänden und Schulen der beteiligten Branchen sicherstellt. Eine aus Vertretern der interessierten Verbände, Schulen und Organisationen bestehende Kommission legt die Inhalte des Programms fest und stellt die Koordination mit den übrigen Aktivitäten im Bereich der Bauerneuerung sicher. Branchenorganisationen übernehmen auch die Durchführung der Weiterbildungs- und Informationsangebote. Für die Vorbereitung ist das Projektleitungsteam (Reto Lang, Andreas Bouvard, Andreas Schmid, Richard Schubiger, Ernst Meier, Dr. Dieter Schmid, Rolf Sägesser, Hannes Wüest und Eric Mosimann, BFK) verantwortlich. Die Hauptarbeit wird durch Arbeitsgruppen erbracht, die zeitlich und kostenmässig definierte Einzelaufgaben zu lösen haben.

Dokumentation

Die vorliegende Dokumentation verfolgt zwei Ziele.

1. Für Bauherren und Bauinvestoren gibt sie einen Überblick über die steuerliche Behandlung der Liegenschafts- und Bauerneuerungskosten im allgemeinen sowie über die Rechtslage in den einzelnen Kantonen im besonderen. Für Liegenschaftseigentümer spielt beim Entscheid über eine bauliche Investition in der Regel die steuerliche Behandlung der anfallenden Kosten eine ganz erhebliche Rolle. Dabei geht es primär um die Frage, ob bestimmte Kosten steuerlich als abzugsfähige Unterhalts- oder als nicht abzugsfähige Anlagekosten zu qualifizieren sind. Die diesbezügliche Praxis der Steuerbehörden hat sich in den letzten Jahren zusehends verschärft, was sich klar investitionshemmend auswirkt.

2. Im 2. Teil wird der Abbau von steuerlichen Hemmnissen bei der Bauerneuerung zur Diskussion gestellt. Anlass dazu gibt die wirtschaftliche Bedeutung und der Stand der Siedlungserneuerung in der Schweiz. Untersuchungen haben klar gezeigt, dass der derzeitige Aufwand für die Gebäudeerneuerung unter dem effektiven Bedarf liegt. Ausgehend vom Ist-Zustand in Bund und Kantonen hat die Arbeitsgruppe «Steuern» verschiedene Vorschläge für den Abbau der steuerlichen Erschwerung der Bauerneuerung ausgearbeitet und an einem Workshop von Experten (Ver-

treter von Bund und Kantonen, von Hochschulen und Verbänden) evaluieren lassen. Das Resultat dieser Arbeit wird hier zusammenfassend präsentiert und soll als Anregung für die politische Diskussion sowie für mögliche Praxisänderungen der Steuerbehörden dienen.

Für die wertvolle Mitarbeit zum Gelingen der vorliegenden Publikation sei an dieser Stelle allen Beteiligten bestens gedankt.

Dezember 1993 Dr. H. Kneubühler
Stv. Direktor des Bundes-
amtes für Konjunkturfragen

Inhaltsübersicht

Zusammenfassung	7
1 Steuerliche Behandlung der Liegenschafts- und Bauerneuerungskosten	9
1.1. Kurze Einführung in die steuerliche Behandlung der Liegenschafts- und Bauerneuerungskosten	
1.2. Übersicht über die steuerliche Behandlung der Liegenschafts- und Bauerneuerungskosten bei Bund und Kantonen	21
2 Abbau von steuerlichen Hemmnissen bei der Bauerneuerung	81
2.1 Arten von Liegenschaftseigentum	83
2.2 Vorschläge für den Abbau von steuerlichen Hemmnissen bei der Bauerneuerung	85
a) Allgemeine Vorschläge	87
b) Vorschläge bei Liegenschaften im Privatvermögen	90
c) Vorschläge bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen	92
2.3. Verfolgen nicht-fiskalischer Ziele im Recht der direkten Steuern	93
Anhang	95
A.1 Wirtschaftliche Bedeutung der Erneuerungsinvestitionen	97
A.2 Ökologische Aspekte	105
A.3 Renovationsverhalten von Immobilieneigentümern	107
Publikationen des Impulsprogrammes BAU	111

Zusammenfassung

Zum Bereich Umfeld des Impulsprogrammes Bau gehört unter anderem auch die Frage der Finanzierung von Bauerneuerungen. In diesem Zusammenhang prüfte eine Arbeitsgruppe die steuerlichen, nicht jedoch die marktwirtschaftlichen oder politischen Aspekte dieses Problems.

1. **Liegenschaftsbesitzer** sind sich meist bewusst, dass Bauinvestitionen steuerliche Folgen haben, weniger klar ist ihnen in der Regel, wie diese im einzelnen aussehen. Der 1. Teil dieser Dokumentation enthält deshalb eine kurze Zusammenfassung der allgemeinen **Prinzipien der steuerlichen Behandlung der Liegenschafts- und Bauerneuerungskosten**. Genauso wie die anschliessende **Übersicht über die Rechtslage in den einzelnen Kantonen**, richtet sie sich an den Laien und will erste Hinweise auf die zu erwartende steuerliche Behandlung der Sanierungskosten geben. Für eine definitive Antwort im Einzelfall ist allerdings stets die konkrete Rechtslage abzuklären.

Die kantonalen Übersichtsblätter sind wie folgt gegliedert:

- a) Gesetzliche Grundlagen ;
- b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrnde Anlagekosten;
- c) Pauschalabzug;
- d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand);
- e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergemeinschaften;
- f) Energiesparmassnahmen;
- g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes;

Erläuterungen zu den einzelnen Punkten finden sich am Anfang des Kapitels 1.2.

2. In der Schweiz werden 46% aller Gebäude als reine oder gemischte Wohngebäude genutzt, von den restlichen 54% sind 13% Dienstleistungsgebäude, 17% Industrie-/Gewerbegebäude, 13%

landwirtschaftliche und 11% öffentliche Gebäude. 71% des Gesamtbauvolumens wurden vor dem Jahre 1976 erstellt. 25% oder 780 Mio. m³ stammen aus der Zeit zwischen 1961 und 1975, knapp die Hälfte davon sind Wohngebäude. Die **Sanierung** dieser Bauten ist derzeit aktuell.

Das Bauerneuerungsverhalten der öffentlichen Hand und der steuerbefreiten Institutionen kann durch die Steuern nicht beeinflusst werden. Anders ist dies bei den restlichen 85% der Liegenschaftseigentümer. Natürliche Personen besitzen 69% aller Wohnungen, Institutionelle 12% und Genossenschaften 4%. Ausgehend vom Gebäudewert von insgesamt Fr. 653 Mia. wäre bei den Wohnungen die Erneuerung von 89%, wertmässig Fr. 580 Mia., auf die eine oder andere Art steuerlich förderbar. Bei den Nichtwohngebäuden (Wert Fr. 542 Mia.) fehlen entsprechende Zahlen, doch kann davon ausgegangen werden, dass sich hier der grösste Teil im Eigentum privater, und daher steuerpflichtiger, Gesellschaften befindet.

Im Jahre 1983 wurden Fr. 13 Mia. für Gebäudeunterhalt und -erneuerung ausgegeben. Um jedoch die volle Nutzung der Gebäude auch zu Beginn des nächsten Jahrhunderts sicherzustellen, hätten damals, je nach Bewirtschaftungsstrategie, Fr. 9–20 Mia. mehr aufgewendet werden müssen. Derzeit werden zwar die Minimalinvestitionen getätigt, für einen optimalen Werterhalt wären jedoch noch Fr. 12 Mia. mehr erforderlich. Dieses **«Bauerneuerungsdefizit»** könnte mit geeigneten steuerlichen Massnahmen verringert werden.

Die Arbeitsgruppe «Steuern» prüfte deshalb **Möglichkeiten des Einsatzes des Rechts der direkten Steuern zur Förderung der Erneuerung von bestehender Bausubstanz**. Sie erarbeitete einen Massnahmenkatalog, welcher am 15. März 1993 an einem Workshop mit Vertretern von Bund und Kantonen, Hochschulen und Verbänden diskutiert wurde. Die Vorschläge sowie die Kommentare der Expertengruppe finden sich in Kapitel 2.2.

Insgesamt wurden 14 Anregungen diskutiert, welche in drei Gruppen unterteilt waren: Vorschläge allgemeiner Natur sowie Empfehlungen für im Privat- bzw. Geschäftsvermögen gehaltene Liegenschaften. Berücksichtigt wurden nur mittelfristige, nicht jedoch kurzfristige, auf den Konjunkturartikel gestützte Massnahmen.

Die Stellungnahmen können folgendermassen zusammengefasst werden:

- Änderungen des erst seit kurzem in Kraft befindlichen Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) sowie des am 1.1.1995 in Kraft tretenden Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) sind derzeit politisch nicht durchsetzbar.
- Im Vordergrund müssen bauerneuerungsfreundliche Praxisänderungen der Steuerbehörden sowie die Ausschöpfung des Spielraumes, welcher das neue, seit 1.1.1993 in Kraft befindliche Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) gewährt, stehen.

- Evaluiert wurden u.a. folgende Vorschläge:

a) Allgemeine Vorschläge: Grosszügige Auslegung des Unterhaltsbegriffs, Aufgabe der «Dumont-Praxis», Neueinrichtung als Anpassung des Ausbaustandards an die aktuellen Bedürfnisse des Marktes.

b) Liegenschaften im Privatvermögen: Einführung der Wechselpauschale in den Kantonen, Verteilung von grösseren, werterhaltenden Bauerneuerungsinvestitionen auf mehrere Jahre, steuerfreie Rücklagen.

c) Liegenschaften im Geschäftsvermögen: Erhöhung der Abschreibungssätze bei Gesamtsanierungen, Zulassung von grosszügigen Rückstellungen.

Die vorliegenden Vorschläge sind lediglich als Anregung gedacht und steuerrechtlich nicht umfassend dokumentiert. Sie richten sich als Diskussionsgrundlage insbesondere an folgende Gruppen:

- Politische Instanzen bei Bund und Kantonen (Gesetzgebung);
- Bundesverwaltung (Ausführungserlasse zum Steuerharmonisierungsgesetz etc.);
- Kantonale Verwaltung (Steuerharmonisierung, Durchführung der Steuerveranlagung);
- Interessenverbände (Immobilienverwalter, Hauseigentümer u.ä.).

1 Steuerliche Behandlung der Liegenschafts- und Bauerneuerungskosten

1.1	Kurze Einführung in die steuerliche Behandlung der Liegenschafts- und Bauerneuerungskosten	11
1.1.1	Ermittlung des Einkommens aus Grundeigentum	11
1.1.2	Steuerlich massgebender Nutzungswert	11
1.1.3	Arten von Liegenschaftskosten	13
1.1.4	Objektiv-technischer und subjektiv-wirtschaftlicher Unterhaltskostenbegriff	17
1.1.5	Pauschalierung der Unterhaltskosten	17
1.1.6	Zusammensetzung der Bauerneuerungskosten	18

1.2	Übersicht über die steuerliche Behandlung der Liegenschafts- und Bauerneuerungskosten bei Bund und Kantonen	21
1.2.1	Regelungen auf Bundesebene	22
1.2.2	Kanton Aargau	25
1.2.3	Kanton Appenzell Ausserrhoden	27
1.2.4	Kanton Appenzell Innerrhoden	29
1.2.5	Kanton Basel-Land	31
1.2.6	Kanton Basel-Stadt	33
1.2.7	Kanton Bern	35
1.2.8	Kanton Freiburg	37
1.2.9	Kanton Genf	39
1.2.10	Kanton Glarus	41
1.2.11	Kanton Graubünden	43
1.2.12	Kanton Jura	45
1.2.13	Kanton Luzern	47
1.2.14	Kanton Neuenburg	49
1.2.15	Kanton Nidwalden	51
1.2.16	Kanton Obwalden	53
1.2.17	Kanton St. Gallen	55
1.2.18	Kanton Schaffhausen	57
1.2.19	Kanton Schwyz	61
1.2.20	Kanton Solothurn	63
1.2.21	Kanton Tessin	65
1.2.22	Kanton Thurgau	67
1.2.23	Kanton Uri	69
1.2.24	Kanton Waadt	71
1.2.25	Kanton Wallis	73
1.2.26	Kanton Zug	75
1.2.27	Kanton Zürich	77

1.1 Kurze Einführung in die steuerliche Behandlung der Liegenschafts- und Bauerneuerungskosten

Die folgenden Ausführungen geben einen kurzen Überblick über die derzeitige steuerliche Behandlung von im Zusammenhang mit Liegenschaften entstehenden Kosten beim Bund. Sie entbinden jedoch nicht von detaillierten Abklärungen im konkreten Einzelfall.

Mit freundlicher Erlaubnis des Autors stützt sich diese Zusammenstellung im wesentlichen auf das Buch von Bernhard Zwahlen «Die einkommensteuerrechtliche Behandlung von Liegenschaftskosten», erschienen 1986 im Verlag für Recht und Gesellschaft AG, Basel.

1.1.1 Ermittlung des Einkommens aus Grundeigentum

Das Roheinkommen eines Steuerpflichtigen wird aus allen ihm zufließenden Einkünften gebildet. Zur Errechnung des steuerbaren Reineinkommens werden anschliessend die sogenannten Gewinnungskosten sowie sozialpolitisch begründete Abzüge und Freibeträge abgezogen. Gewinnungskosten sind tatsächliche (oder pauschalisierte) Aufwendungen, die zur Erzielung des Einkommens erforderlich sind. Sie müssen in einem wirtschaftlichen Zusammenhang zum erzielten Einkommen stehen und in die gleiche Bemessungsperiode fallen.

Bei Liegenschaften besteht das Roheinkommen aus den Mieterträgen oder dem Eigenmietwert. Als abzugsfähige Gewinnungskosten gelten die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten. Unterhaltskosten i.e.S. sind Ausgaben, die zur Erzielung des Einkommens aus der Liegenschaft nach objektiver Ansicht und Branchenüblichkeit erforderlich sind, oder Aufwendungen, die dazu dienen, die Liegenschaft zu erhalten bzw. in ihrem Bestande zu sichern.

Nicht als abzugsfähige Gewinnungskosten gelten die Einkommensverwendung und Anlagekosten. Einkommensverwendung liegt bei den sogenannten Lebenshaltungskosten vor, d.h. bei Ausgaben, die der Befriedigung persönlicher Bedürfnisse des Steuerpflichtigen oder seiner Familie dienen. Anlagekosten entstehen bei Aufwendungen, welche für die Anschaffung neuer Vermögenswerte verwendet werden und dem Steuerpflichtigen einen Gegenwert bringen. Es liegt kein Vermögensabgang, sondern lediglich eine steuerlich neutrale Vermögensumschichtung vor.

Bei Investitionen in Liegenschaften kann die Frage der steuerlichen Abzugsfähigkeit nach verschiedenen Gesichtspunkten beantwortet werden; entweder objektiv-technisch bezüglich einer konkreten Liegenschaft oder subjektiv-wirtschaftlich bezogen auf einen bestimmten Steuerpflichtigen und dessen steuerliche Situation (vgl. Ziffern 1.1.2.c und 1.1.4). Bezogen auf den konkreten Einzelfall kann dann abschliessend festgestellt werden, ob eine Einkommensquelle lediglich gesichert oder aber deren Wert erhöht wurde, ob abzugsfähige Unterhaltskosten oder Anlagekosten, welche den Wert der Liegenschaft erhöhen, vorliegen.

1.1.2 Steuerlich massgebender Nutzungswert

Um die Auslagen für Werterhaltung, Wertvermehrung und Lebenshaltung richtig voneinander abgrenzen zu können, ist der steuerlich massgebende Nutzungswert eines Objektes zu ermitteln. Weiter stellt sich die Frage, ab welchem Zeitpunkt Liegenschaftskosten vom Roheinkommen abgezogen werden können.

- a) Grundsatz der Einzelbewertung** Objekte bzw. Bauteile einer Liegenschaft, welche unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten selbständig bewertbare Wirtschaftsgüter mit je eigener Nutzungsdauer darstellen, bilden für die Einkommenssteuer eigene Bewertungseinheiten. Dies bedeutet, dass z.B. Fenster, Heizkörper oder Fassadenanstriche je einen eigenen Nutzungswert und eine eigene Nutzungsdauer haben. Verrechnungen zwischen allgemeinen Wertvermindierungen und Wertsteigerungen verschiedener Wirtschaftsgüter oder Liegenschaften dürfen nicht erfolgen, da dies Wertvermindierungen auffangen und abzugsfähige Unterhaltskosten verhindern könnte.
- b) Objektiver Nutzungswert** Der objektive Nutzungswert eines Wirtschaftsgutes bildet die Vergleichsbasis für spätere Unterhaltskosten. Er entspricht dem nutzungsfähigen Zustand der Liegenschaft bzw. ihrer einzelnen Bauteile im steuerlich massgeblichen Zeitpunkt. Dies sind in der Regel die marktgerechten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, allfällig bezahlte Liebhaberpreise bleiben ausser acht.
- c) Massgebender Zeitpunkt** **Nach subjektiv-wirtschaftlichen Kriterien (Dumont-Praxis)**
- Nach dem subjektiv-technischen Ansatz ist der massgebende Zeitpunkt für die Bestimmung des Nutzungswertes einer Liegenschaft bzw. ihrer einzelnen Teile in der Regel beim Neubau die Bezugsbereitschaft und beim Kauf der Übergang von Nutzen und Gefahr. Alle Aufwendungen für die Behebung von nach diesem Zeitpunkt eingetretenen Wertminderungen kann der Eigentümer steuerlich geltend machen. Dies gilt für den Bund sowie für die meisten Kantone.
- Geht eine Liegenschaft durch Erbgang auf einen neuen Eigentümer über, so gilt sie nicht als neu erworben. Ein Alleinerbe tritt vollumfänglich in die vermögensrechtliche Stellung des Erblassers ein, d.h. er übernimmt den ursprünglich für diesen massgebenden steuerlichen Nutzungswert. Der Unterhalt einer vom bisherigen Eigentümer vernachlässigten Liegenschaft kann somit vom Erben nachgeholt und vollumfänglich vom Liegenschaftseinkommen abgezogen werden.
- Bei einer Erbteilung gilt allerdings das Gesagte nur im Umfang der eigenen Erbquote des neuen Eigentümers, nicht aber bezüglich der von den Miterben in der Teilung übernommenen Quoten. Diese werden dem übernehmenden Erben zu dem ihnen im Zeitpunkt der Teilung zukommenden wirtschaftlichen Wert angerechnet, d.h. unterlassener Unterhalt wird mit der Festsetzung eines niedrigeren Anrechnungswertes berücksichtigt, analog zu einem reduzierten Erwerbspreis beim Kauf. Dies hat zur Folge, dass ein Erbe, der in der Teilung eine verlottete Liegenschaft übernimmt, unterlassenen Unterhalt nur bezüglich seiner eigenen Erbquote, z. B. 1/4, steuerfrei nachholen kann, während die übrigen 3/4 der Investitionen als Anlagekosten qualifiziert werden.
- Nach objektiv-technischen Kriterien**
- Nach dem objektiv-technischen Ansatz spielt der Zeitpunkt des Eigentumsüberganges für die Abzugsfähigkeit von Liegenschaftserneuerungskosten keine Rolle. Alles, was aus objektiv-technischer Sicht zum Unterhalt gehört, ist steuerlich abziehbar. Diese Regelung gilt z.T. mit kleinen Unterschieden u.a. in den Kantonen Zürich und Basel-Land.

1.1.3 Arten von Liegenschaftskosten

Bei der Bewirtschaftung von Liegenschaften entstehen werterhaltende, wertvermehrnde und unproduktive Aufwendungen. Unter letztere fallen z.B. die Kosten für die Erstellung eines Gerüsts – je nachdem in welchem Zusammenhang dieses errichtet wird, gelten die entsprechenden Ausgaben als werterhaltend oder als wertvermehrnd. Allgemein lassen sich die Liegenschaftskosten bezüglich Abzugsfähigkeit wie folgt einteilen:

a) Abzugsfähige Unterhaltskosten im weiteren Sinne

aa) Unterhaltskosten im engeren Sinne

Zu den abzugsfähigen Unterhaltskosten i.e.S. gehören die Kosten, welche für die Erhaltung der Liegenschaft anfallen. Es werden z.B. bestehende, abgenutzte oder nicht mehr funktionsfähige Gebäudeteile oder fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen ersetzt. Durch diesen Unterhalt bzw. diese Reparaturen soll die Erzielung eines entsprechenden Ertrages aus dem Grundstück auch in Zukunft gewährleistet bleiben.

- *Instandhaltungskosten:*
Regelmässig anfallende Kosten zum Erhalt des jeweiligen, durch die Lebensdauer bedingten Wiederbeschaffungspreises oder der technischen Funktionsfähigkeit.

Beispiel: Jährliches Ölen der Fensterläden.

- *Instandstellungskosten:*
Unregelmässig anfallende Kosten zum Auffangen der Wertdifferenz zwischen dem Wert des Objektes infolge schlechten Zustandes und dem der Lebensdauer entsprechenden Wiederbeschaffungspreis.

Instandstellungskosten dienen dem Erhalt der Ertragsfähigkeit und werden in der Regel notwendig wegen der Unmöglichkeit des Auffangens des Wertverlustes durch regelmässige Instandhaltung.

Beispiel: Liftrevision, Entkalken des Boilers.

- *Ersatzkosten:*
Ersatz oder Modernisierung eines entwerteten Gutes.

Verbrauchte Wirtschaftsgüter produzieren kein Einkommen mehr, sie müssen deshalb ersetzt werden. Bei einer Modernisierung wird kein Ersatz vorgenommen, sondern das alte Objekt in den ursprünglichen Nutzungszustand zurückversetzt, dadurch erhält es eine neue Nutzungsdauer.

Ersatzkosten gelten als Unterhalt i.e.S. soweit der Nutzungswert des Ersatzobjektes den ursprünglich einkommenssteuerlich massgebenden Nutzungswert nicht übersteigt. Der Ersatz darf lediglich dem Erhalt des ursprünglichen Nutzungszustandes dienen. Weitergehende Aufwendungen gelten als Anlagekosten.

Es ist zu beachten, dass nur solche Objekte ersetzt werden können, die bereits vorhanden waren. Die Kosten für den Anstrich einer Fassade sind also nur dann abzugsfähig, wenn auch bisher ein solcher Anstrich vorhanden war. Sind in den Belegen (Malerabrechnungen) keine entsprechenden Posten nachgewiesen, so wird ange-

nommen, dass erstmals gestrichen wurde und die Kosten dürfen nicht abgezogen werden.

Beispiel: Ersatz einer älteren Küchenkombination durch eine moderne, hier gelten z. B. $\frac{2}{3}$ als werterhaltend, d. h. als abzugsfähiger Unterhalt, und $\frac{1}{3}$ als wertvermehrend, d. h. als zusätzliche Anlage. Diese Aufteilung erfolgt, weil angenommen wird, dass durch den Einbau einer modernen Küche auch eine Komfortsteigerung stattfindet.

- *Einlagen in den Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergemeinschaften:*
Auslagen für zukünftigen Unterhalt i.e.S.

Einlagen in Erneuerungsfonds sind im Grunde genommen keine Gewinnungskosten. Sie werden zwar im Hinblick auf die Kosten von künftigen werterhaltenden Reparatur- und Renovationsarbeiten an gemeinschaftliche genutzten Anlagen vorgenommen, die effektiven Auslagen entstehen jedoch erst später. Die steuerliche Behandlung dieser Einzahlungen ist unterschiedlich.

In einigen Kantonen ist die Einzahlung in den Fonds steuerlich unbeachtlich. In anderen Kantonen dürfen die Einlagen im Moment der Bezahlung bis zu einem bestimmten jährlichen Höchstbetrag als «antizipierter Unterhalt» vom Liegenschaftseinkommen abgezogen werden. Dies gilt allerdings nur dann, wenn dem Stockwerkeigentümer kein Anspruch auf Rückerstattung mehr zusteht. Ausgaben für später aus dem Fonds bezahlte, effektiv vorgenommene Unterhaltsarbeiten sind dann nicht mehr abzugsfähig. Sollten jedoch wertvermehrende Arbeiten aus dem Erneuerungsfonds bezahlt werden, so hat jeder Stockwerkeigentümer seinen Anteil nachträglich als Einkommen zu versteuern.

ab) Betriebskosten

Betriebskosten sind Aufwendungen, die mit dem Besitz der Liegenschaft verknüpft sind. Sie gehören zu den Unterhaltskosten i.w.S. Soweit der Hauseigentümer dafür aufzukommen hat, fallen darunter unter anderem Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft, Wasserzins, Strassenbeleuchtung, Strassenreinigung, Entschädigung an den Hauswart, Treppenhausebeleuchtung, Lift u.a. Je nach Steuergesetz variieren die zum Abzug zugelassenen Aufwendungen.

Gewisse Kosten, z. B. Versicherungsprämien, werden immer als Gewinnungskosten anerkannt, andere, wie z.B. Wasserzins oder Kehrrichtabfuhrgebühren, nur in bestimmten Fällen. Im Prinzip stellen letztere Lebenshaltungskosten dar, bei Mietliegenschaften können sie jedoch im Mietzins begriffen sein. Sie sind dann als Gewinnungskosten abziehbar, da die Mietzinseinnahmen in diesem Umfange wirtschaftlich gesehen kein Einkommen darstellen.

ac) Verwaltungskosten

Auch Verwaltungskosten gehören zu den abzugsfähigen Unterhaltskosten i.w.S., sie entstehen in der Regel nur bei Mietobjekten. Sie umfassen

Auslagen für die Verwaltung und Wartung der Liegenschaft, für die Vermietung, die Erhebung der Mietzinsen, für Betreibungen, Prozesse usw., jedoch nur soweit, als sie nicht lediglich kalkulatorische Kosten für die Eigenverwaltung darstellen. Die Lösungen des Bundes und der verschiedenen Kantone unterscheiden sich diesbezüglich nur unwesentlich.

**b) Nicht abzugsfähige
Liegenschaftskosten**

Aufwendungen für Grundeigentum, welche nicht abzugsfähig sind, sind bei Geschäftsliegenschaften zu aktivieren. Bei Liegenschaften im Privatvermögen werden Anlagekosten jeweils zum Erwerbspreis hinzugerechnet und erhöhen so den massgebenden steuerlichen Nutzungswert. Bei einem späteren Verkauf werden sie im Zusammenhang mit der Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt, sie mindern einen allfälligen steuerpflichtigen Gewinn.

ba) Anlagekosten

Anlagekosten sind wertvermehrend. Der Steuerpflichtige erhält für seine Auslage einen entsprechenden Gegenwert, es liegt kein Vermögensabgang, sondern lediglich eine Vermögensumschichtung vor. Ziel einer solchen Investition ist die Erhöhung des Nutzungswertes von einzelnen oder allen Bewertungseinheiten einer Liegenschaft. Es wird entweder ihre Nutzungsdauer verlängert, neu geschaffen, die künftigen Unterhalts- oder Betriebskosten gesenkt oder auch nur der Wohnkomfort erhöht. Im Umfange der Anlageinvestition erhöht sich daher der steuerlich massgebliche Nutzungswert, die Substanz.

Wird jedes selbständig bewertbare Gut in einer Liegenschaft einzeln hinsichtlich Wert und Nutzungsdauer betrachtet, so lässt sich relativ einfach bestimmen, ob eine Auslage werterhaltend oder wertvermehrend ist, ob die Einkommensquelle lediglich erhalten oder aber verbessert wurde.

Beispiele von wertvermehrenden Anlagen:

- *Neueinrichtungen / Umnutzungen*
Wenn zusätzliche Nutzungsobjekte, wie z.B. ein neuer Lift, eine Änderung der Beheizung von Ofen- auf Zentralheizung oder Verbesserungen der sanitären Einrichtungen, eingebaut werden, liegen Substanzvermehrungen vor. Dasselbe gilt bei Umbauten, die neuen Raum schaffen (An-/Aufbauten).
- *Umnutzungen*
Wird eine Liegenschaft durch den Umbau einer neuen Nutzung zugeführt, z.B. durch Umwandlung von Wohnungen in Büros oder von Arbeiterwohnungen in Luxuswohnungen, so wird ein bestehendes Wirtschaftsgut nicht unterhalten, sondern durch ein neues ersetzt. Solche Umbaukosten gelten deshalb in der Regel überwiegend als Anlagekosten, eventuell unter Umständen sogar teilweise als Einkommensverwendung.
- *Instandstellung neu erworbener Liegenschaften*
Beim Erwerb eines nicht ordnungsgemäss unterhaltenen Hauses ist der objektive Nutzungswert im Antrittszeitpunkt entsprechend niedrig. Arbeiten, die ausgeführt werden, um die Liegenschaft besser nutzen zu können, haben daher, soweit sie sich nicht auf die Behe-

bung von seit dem Erwerb entstandenen Schäden beziehen, Investitionscharakter. Sie steigern den Wert der Liegenschaft. Die Praxis hat jedoch in diesem Zusammenhang eigene, noch strengere Regeln entwickelt, welche hinten, unter Ziffer 1.1.4 dargestellt werden.

- *Verdeckte Mängel*
Eine Liegenschaft, welche beim Handwechsel verdeckte Mängel aufweist, hat einen tieferen Nutzungswert als angenommen. Der Käufer hat sie, objektiv betrachtet, überzahlt, was jedoch steuerrechtlich unbeachtlich ist. Die Behebungskosten können nicht als Unterhaltskosten qualifiziert werden. Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen hingegen erfolgt eine steuerliche Berücksichtigung.
- *Sicherungskosten*
Sicherungsmaßnahmen dienen der Behebung von Mängeln oder sollen die Abnutzung bzw. den Zerfall eines Objektes verhindern oder verzögern. Ein Schutzfilm, der die Gebäudefassade schützt, ermöglicht das Hinausschieben einer Instandsetzung und ist somit, streng betrachtet, wertvermehrend. Wird eine latent vorhandene Gefahr eliminiert oder fallen inskünftig normale Unterhaltskosten weg, so sind die entstehenden Ausgaben ebenfalls grundsätzlich Mehrwert.

Beispiele: Der Einbau einer Sickerleitung zur Beseitigung des bergseitigen Wassereintruchs, der Bau einer Stützmauer zur Eliminierung der Rutschgefahr oder die nachträgliche Installation von Schneefängern bilden nicht abzugsfähigen Mehrwert.

In der Praxis allerdings werden solche Sicherungskosten in der Regel zum Abzug zugelassen, da sie ja der Vermeidung höherer Unterhaltskosten dienen.

- *Energiesparmassnahmen*
Massnahmen zur Einsparung von Energie, wie z.B. die Wärmeisolation des Mauerwerks, sind meist aus wirtschaftlicher Sicht Neueinrichtungen und höchstens teilweise Ersatzinvestitionen. Somit sind sie mehrheitlich wertvermehrend. Aus politischen Gründen werden sie jedoch in gewissem Umfang zum Abzug zugelassen. Die kantonalen Regelungen sind unterschiedlich. Meist wird die Abgrenzung zwischen Unterhaltskosten und wertvermehrenden Aufwendungen grosszügig zugunsten abzugsfähigen Unterhalts vorgenommen.

bb) Einkommensvermindernde Lebenshaltungskosten

Bei Eigentümern selbstgenutzter Liegenschaften stellt sich die Frage, inwieweit Liegenschaftsaufwendungen als nicht abzugsfähige Kosten der privaten Lebenshaltung zu gelten haben. Darunter fallen Ausgaben, die infolge rein persönlicher Neigungen des Steuerpflichtigen gemacht werden. Es ist dort abzuwägen, in welchem Umfang tatsächlich nur der Nutzungswert aufrechterhalten wird und wie weit es sich um eine persönliche Liebhaberei des Eigentümers handelt. Wird eine Tapete nach kurzer Zeit durch eine neue, farblich besser zusagende, ersetzt, so liegt kein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Erzielung von Einkommen oder dessen Surrogat, dem Eigenmietwert, vor. Dasselbe gilt für Bereiche des Gartenunterhalts.

1.1.4 Objektiv-technischer und subjektiv-wirtschaftlicher Unterhaltskostenbegriff

Rein technisch gesehen sind alle Kosten in Hinblick auf den Erhalt des ursprünglichen Nutzungswertes eines Bauteiles – bei einem Neubau ist dies jeweils der Herstellungswert – Unterhaltskosten. Diese Definition lässt jedoch die Pflicht zur Besteuerung nach der persönlichen Leistungsfähigkeit des Pflichtigen ausser acht, welche eine subjektiv-wirtschaftliche Betrachtungsweise verlangt. Dies bedeutet, dass die Qualifikation einer Aufwendung als Unterhalt nicht allgemein, sondern stets nur bezogen auf einen bestimmten Steuerpflichtigen und eine bestimmte Liegenschaft erfolgen darf. Dieser kann eine Immobilie nur in dem ihm ursprünglich zugerechneten, steuerlich massgebenden Wert erhalten. Dieser objektive Nutzungswert entscheidet, ob inskünftig Unterhalts- oder Anlagekosten vorliegen.

Bei einem Steuerpflichtigen, der eine Liegenschaft bereits seit langer Zeit versteuert, z.B. seit ihrer Erstellung, fallen der technische und der subjektiv-wirtschaftliche Unterhaltskostenbegriff in der Regel zusammen. Anders ist es, wenn eine Immobilie in einem vernachlässigten Zustand erworben und kurz danach saniert wird. Dieser Sachverhalt ist unter dem Namen «Dumont-Fall» bekannt. Hier hat der Käufer dem schlechten Zustand und dadurch niedrigeren Ertragswert durch einen entsprechend tieferen Erwerbspreis Rechnung getragen. Steuerlich abzugsfähig sind daher höchstens Aufwendungen für die Instandstellung von seit dem Zeitpunkt des Kaufes aufgetretenen Schäden – die Praxis lässt oft nicht einmal dies zu. Andere Renovationen sind gemäss subjektiv-wirtschaftlicher Betrachtungsweise als Anlagekosten zu qualifizieren, welche den Wert der Liegenschaft erhöhen. In jedem Fall zulässig ist jedoch der Abzug der Unterhaltspauschale (vgl. Ziffer 1.1.5).

Nach Ablauf von fünf Jahren ab Antrittszeitpunkt entfällt in den meisten Kantonen die obige Einschränkung. Dann haben wieder sämtliche werterhaltenden Aufwendungen Unterhaltscharakter und sind vollumfänglich abziehbar. Es gilt der objektiv-technische, lediglich auf das Objekt bezogene Unterhaltsbegriff.

1.1.5 Pauschalierung der Unterhaltskosten

In allen Kantonen und beim Bund kann der Einfachheit halber anstelle der effektiv angefallenen Unterhaltskosten eine jährliche Pauschale geltend gemacht werden. Die Pauschalierung der Unterhaltskosten knüpft an den Bruttomiettertrag (ohne Nebenkosten) oder an den Gebäudewert der Liegenschaft an und erlaubt je nach Alter des Gebäudes den Abzug eines bestimmten Prozentsatzes für Unterhaltskosten. Durch das Ausserachtlassen der tatsächlichen Unterhaltskosten werden schwierige Abgrenzungsfragen vermieden.

Die Pauschalierung ist in der Regel ausgeschlossen: 1. bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen – hier ist auf die Geschäftsbücher abzustellen, 2. bei Liegenschaften, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören sowie bei Liegenschaften im Privatvermögen, die überwiegend geschäftlich genutzt werden oder hohe Mieterträge abwerfen. Bei letzteren wird angenommen, dass eigentliche Liegenschaftsrechnungen geführt werden. Der hohe Ertrag wird kantonal unterschiedlich definiert und kann schon bei Fr. 30 000.– aber auch erst bei Fr. 100 000.– erreicht sein, teilweise wird auch auf die Anzahl von Wohnungen (4 bis 8) abgestellt.

Bei der sogenannten Fixpauschale bleibt der Steuerpflichtige während längerer Zeit an die einmal gewählte Abzugsart gebunden, während er bei der Wechselpauschale in jeder Steuerperiode zwischen dem Abzug der Pauschale und dem Abzug der tatsächlichen Kosten wählen kann. Bei der direkten Bundessteuer wird mit dem ab 1.1.1995 gültigen neuen Steuergesetz die Wechselpauschale eingeführt. Danach kann der Steuerpflichtige in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft einzeln zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen. Im neuen Steuerharmonisierungsgesetz ist dies leider nicht vorgesehen.

1.1.6 Zusammensetzung der Bauerneuerungskosten

Bei Bauerneuerungen ist es oft nicht einfach die Gesamtbaukosten in werterhaltende, daher steuerlich abzugsfähige Unterhaltskosten i.e.S. einerseits (im folgenden der Einfachheit halber lediglich «Unterhaltskosten» genannt) und wertvermehrende, deshalb nicht abzugsberechtigte Anlagekosten andererseits vorzunehmen. Grundsätzlich fallen alle Aufwendungen, die nicht dazu dienen, den einkommenssteuerlich massgebenden Nutzungswert zu erhalten, unter die Anlagekosten.

Viele Kantone haben deshalb Tabellen erstellt, welche die mittlere Lebensdauer von Bauteilen einer Wohnbaute bei normaler Benützung und ordentlicher Instandhaltung auflisten. Danach haben z.B. elektrische Kochgeräte eine mittlere Gebrauchsdauer von 15 Jahren und Holzbodenparkett aus Hartholz eine solche von 50 Jahren. Nach Ablauf dieser Fristen für die Erneuerung anfallende Kosten sind zu 100% als werterhaltend zum Abzug zugelassen. Es ist zu beachten, dass die steuerlich festgelegte Nutzungsdauer von einzelnen Bauteilen von Kanton zu Kanton variieren kann.

Ein zweite Gruppe von Kantonen legt nicht die Lebensdauer von Bauteilen fest, sondern kennt Tabellen, welche bei Renovationen für den Normalfall die Aufteilung der Gesamtkosten in abzugsfähige Unterhalts- und nicht abzugsfähige, wertvermehrende Anlagekosten vornehmen. Dabei wird nur indirekt auf die Lebensdauer einer Einrichtung abgestellt. Die Kosten werden in eine Komponente Unterhalt und in eine Komponente «vorzeitiger Ersatz/Komforterhöhung» aufgeteilt.

Beispiel:

Kanton Aargau «Unverbindliche Richtwerte* für den Ersatz alter Bauteile durch neue mittlerer Qualität»:

Plattenarbeiten im Bad anstelle von Malerarbeiten:
75% wertvermehrend, 25% werterhaltend,

Einbau eines Closets:
100% werterhaltend,

Ersatz Closet durch Closomat:
75% wertvermehrend, 25% werterhaltend,

* Bei komplexen Renovationen wird eine detaillierte Abklärung vorgenommen.

Im Regelfall, d.h. bei Vornahme von Reparatur- und Renovationsarbeiten im Zusammenhang mit einem Umbau bei gleichbleibendem Bauvolumen

und gleichbleibender Zweckbestimmung, wird die Entwertung eines Gutes bzw. die Qualifikation einer Investition als Unterhalt oder Neuanlage gestützt auf diese Zusammenstellungen vorgenommen. Unbesehen davon, nach welchem System die Kantone vorgehen, tragen sie bei Vorliegen besonderer Verhältnisse Abweichungen vom angenommenen «Standardfall» aufgrund der allgemeinen Grundsätze Rechnung. Einige Kantone auferlegen ihren Veranlagungsbeamten ausdrücklich Zurückhaltung in der unbesehenen Anwendung der Regelfälle und empfehlen die Berücksichtigung des subjektiven Erneuerungsentscheides des Steuerpflichtigen. Auch sind durch Verhandlungen mit den Behörden oft praxisnähere Regelungen zu erreichen.

1.2 Übersicht über die steuerliche Behandlung der Liegenschafts- und Bauerneuerungskosten bei Bund und Kantonen

Die folgenden Übersichten über die derzeitigen steuerlichen Regelungen betreffend Liegenschafts- und Bauerneuerungskosten in den verschiedenen Kantonen sowie beim Bund richten sich an den interessierten Bauherrn. Sie geben ihm erste Informationen über die zu erwartenden steuerlichen Folgen einer geplanten Bauinvestition im Hinblick auf die private Steueroptimierung.

Die kantonalen Übersichten sind nach folgendem Schema aufgebaut:

- | | |
|---|--|
| a) Gesetzliche Grundlagen | Auflistung der geltenden Rechtsgrundlagen. |
| b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten | Beispielhafte Aufzählung oder Definition der werterhaltenden, steuerlich absetzbaren Unterhaltskosten (z.T. mit Hinweis auf entsprechende, kantonale Merkblätter u.ä.), bzw. der wertvermehrenden Anlagekosten, welche den Anlagewert erhöhen und nicht vom Einkommen abgezogen werden dürfen. |
| c) Pauschalabzug | Ausführungen zur Wahl der Unterhaltspauschale sowie Angaben zu ihrer Höhe. |
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnahe Aufwand) | Erklärungen zur sogenannten «Dumont-Praxis», wonach alle oder bestimmte Ausgaben für neuerworbene Liegenschaften während einer gewissen Zeit als steuerlich nicht abzugsfähige, wertvermehrende Aufwendungen gelten. |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergemeinschaften | Angaben zur Abzugsfähigkeit von obligatorischen Einlagen. |
| f) Energiesparmassnahmen | Darstellung der kantonalen Förderung des Energiesparens. |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | Ausführungen zum Zeitpunkt der Revision des amtlichen Steuerwertes und des Eigenmietwertes nach Sanierungen. |

Es ist zu beachten, dass abgesehen von wenigen Ausnahmen nur die für Liegenschaften im Privatvermögen geltenden Regelungen aufgeführt sind.

Für konkrete Einzelfragen sind zusätzlich die aktuellen Rechtsgrundlagen beizuziehen sowie allenfalls weitere Abklärungen vorzunehmen. In Zweifelsfällen geben Gemeindesteuerämter, Steuerkommissäre oder kantonale Steuerverwaltungen Auskunft. Bei grösseren Sanierungen ist eine vorgängige Anfrage bei diesen Stellen zu empfehlen.

Die folgenden Texte wurden den zuständigen kantonalen Stellen zur Kontrolle vorgelegt. In den nächsten Jahren können allerdings, bedingt durch die bis zum Jahre 2001 zu vollziehende kantonale Steuerharmonisierung, verschiedene Änderungen eintreten.

1.2.1. Regelungen auf Bundesebene

a) Gesetzliche Grundlagen

Bund: Ab 1. Januar 1995

Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG), Art. 25 bis 33, insbesondere Art. 32 (I).

Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24. August 1992 (II).

Verordnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24. August 1992 (III).

Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartementes über die Massnahmen zu rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24. August 1992 (IV).

Kreisschreiben Nr. 5, vom 4. Dezember 1992, der Eidgenössischen Steuerverwaltung zum Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens (V).

Kantone: Ab 1. Januar 1993

Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG, VI).

Die kantonalen Gesetze müssen bis zum Jahre 2001 revidiert und in Einklang mit dem Steuerharmonisierungsgesetz gebracht werden. Bei Grundstücken im Privatvermögen können die Kantone Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vorsehen. Andere Abzüge für Liegenschaftskosten sind nicht zulässig (VI, Art. 9).

b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Ferner sind gewisse Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt. Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind unter bestimmten Voraussetzungen abziehbar (I, Art. 32; II, Art. 1).

Die Verordnung III, Art. 1, enthält detaillierte Ausführungen zur Abzugsfähigkeit verschiedener Kostenarten.

Nicht abziehbar sind Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen (I, Art. 34).

c) Pauschalabzug

Anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien sowie der den Unterhaltskosten gleichgestellten, energiesparenden Investitionen kann ein Pauschalabzug geltend gemacht werden. Er beträgt bei bis zu 10jährigen Gebäuden 10% des Brutto-Mietertrags bzw. des Brutto-Mietwertes, bei älteren Gebäuden 20%. Ausgenommen von der Möglichkeit eines Pauschalabzuges sind Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden.

In jeder Steuerperiode kann für jede einzelne Liegenschaft neu zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug gewählt werden, sogenannte Wechselfpauschale (II, Art. 1–4).

- d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand)**

Beim Unterhalt bleibt der Abzug derjenigen Kosten vorbehalten, die ein Steuerpflichtiger zur Instandstellung einer neuerworbenen, vom bisherigen Eigentümer vernachlässigten Liegenschaft kurz nach Anschaffung, in der Regel während der ersten fünf Jahre, aufwenden muss, sogenannter anschaffungsnaher Aufwand gemäss Praxis des Bundesgerichts (II, Art. 1; III, Art. 1 Abs. 2).
- e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften**

Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften gemäss Art. 712 lit. I ZGB sind als Unterhaltskosten abziehbar, wenn diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden (III, Art. 1 Abs. a).
- f) Energiesparmassnahmen, Umweltschutz**

Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden. Die Abzugsquote beträgt in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft 50%, danach 100% (II, Art. 5–8). Die Verordnung IV enthält Definitionen der erwähnten Massnahmen und Kosten.
- g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes**

Die Festsetzung des amtlichen Steuerwertes für die Bundessteuer ist Sache der Kantone. In der Regel erfolgt für die Bundessteuer keine separate Neueinschätzung. Wird der amtliche Steuerwert revidiert, so zieht dies auch eine Abänderung des Eigenmietwertes nach sich, da letzterer meist auf dem Steuerwert basiert.

1.2.2

Kanton Aargau

a) Gesetzliche Grundlagen

Steuergesetz vom 13. Dezember 1983/26. Januar 1988, §§ 24, 27 und 52 (I).
Verordnung zum Steuergesetz vom 13. Juli 1984 / 11. Juli 1988, §§ 19 und 20 (II).
Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ausgabe 1991 (III).

b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten

Abziehbar sind werterhaltende Aufwendungen (II, § 19), die im Merkblatt III näher umschrieben werden. Zwei Tabellen listen die mittlere Lebensdauer von Bauteilen an Wohnbauten bei normaler Benützung und Instandhaltung einerseits sowie die verschiedenen Kostenarten bzw. Bauteile und den abzugsfähigen Anteil bei Ersatz / Renovation andererseits auf. Beide Tabellen sind jedoch lediglich als unverbindliche Richtlinien konzipiert.

Auslagen für Investitionen dürfen, auch wenn sie keine Wertvermehrung zur Folge haben, nicht abgezogen werden.

Werden Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Auslagen als Unterhaltskosten behandelt werden. Ein durch Schätzung zu ermittelnder Teil hat wertvermehrenden resp. Investitions-Charakter und ist daher nicht abzugsfähig.

Eine Tabelle enthält Richtwerte für die Abgrenzungen. Zum Beispiel ist der Ersatz einer offenen Badewanne voll, der Spiegel zum Toilettenschrank hingegen nur zu 25% abzugsfähig, wobei in beiden Fällen für die Abzugsfähigkeit von einer Lebensdauer von 20 Jahren ausgegangen wird.

Erwerbskosten sowie Kosten für Um-, Ein- und Anbauten sowie die Behebung konstruktiver Mängel gelten stets als nicht abzugsfähige Investitionen, nicht jedoch die Behebung von Folgeschäden, die auf Konstruktionsfehler zurückzuführen sind (III).

c) Pauschalabzug

Der Pauschalabzug beträgt für bis zu 10jährige Gebäude 10% des Mietrohertrages, danach 20%. Das Wahlrecht kann in jeder Veranlagungsperiode neu ausgeübt werden, doch ist für beide Bemessungsjahre die gleiche Methode zu verwenden.

Bei Liegenschaften des Privatvermögens, die zum überwiegenden Teil von Dritten für geschäftliche Zwecke genutzt werden oder die mehr als vier Wohnungen umfassen, sowie für mehrere Liegenschaften desselben Eigentümers, soweit sie insgesamt mehr als vier Wohnungen enthalten, ist nur die Hälfte der obigen Abzüge zulässig.

Bei Liegenschaften, die ganz oder teilweise zum Geschäftsvermögen gehören, werden ausschliesslich die tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten zum Abzug zugelassen (II, § 20).

d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnahe Aufwand)

Unterhaltskosten, die innert 20 Jahren nach dem Erwerb der Liegenschaft aufgewendet werden und die den Wert der Liegenschaft gegenüber dem Zeitpunkt des Erwerbes erhöhen, gelten als Anlagekosten und sind nicht abzugsfähig. Nach 20 Jahren ist keine Aufteilung in werterhaltende und wertvermehrende Kosten mehr vorzunehmen. Stets zum Abzug zugelassen sind Aufwendungen für die Behebung von nach dem Erwerb eingetretenen Schäden (III).

Für die Abgrenzung sind die Besitzesdauer des Eigentümers und die Lebensdauer der Bauteile bis zu maximal 20 Jahren zu berücksichtigen (II, § 19). Beispiel: Fassadenrenovation nach 20 Jahren, Erwerb des Hauses durch heutigen Eigentümer vor 3 Jahren, abziehbar sind $\frac{3}{20}$ der Kosten.

Bei ererbten Liegenschaften wird dem Alleinerben die Besitzesdauer des Erblassers angerechnet. Sind mehrere Erben vorhanden, beschränkt sich die Anrechnung auf die Erbquote (III).

- | | |
|--|---|
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | <p>Beiträge in den Erneuerungsfonds sind abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung ausser der Deckung von Reparatur- oder Instandstellungskosten ausgeschlossen ist. Die spätere effektive Zahlung von Unterhaltsarbeiten ist nicht mehr abzugsfähig.</p> <p>Ist eine zweckwidrige Verwendung nicht ausgeschlossen, so gelten die Beiträge als Rückstellung und sind im Zeitpunkt ihrer Zuweisung nicht abziehbar. Dann sind spätere, tatsächliche Ausgaben aus dem Fonds nach Massgabe des Eigentumsanteils zum Abzug zugelassen (III).</p> |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Die Verordnung II enthält in § 19 eine Tabelle mit den als Liegenschaftsunterhalt anerkannten, energiesparenden und umweltgerechten Massnahmen. Diese sind recht grosszügig, entweder ganz, zur Hälfte oder zu einem Drittel abziehbar. Bei Heizungen wird auf die Ausscheidung von anschaffungsnahe Aufwand verzichtet.</p> |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | <p>Ausserordentliche Anpassungen von Eigenmietwert und Steuerwert finden bei erheblichen Änderungen in Bestand, Nutzung und Wert des Grundstückes statt. Dazu gehören Ein-, An- oder Umbauten, jedoch nur dann, wenn sie zu einer wesentlichen Änderung führen. Eine Sanierung gehört in der Regel nicht dazu (I, § 52 Abs. 3).</p> |

1.2.3

Kanton Appenzell Ausserrhoden

- a) Gesetzliche Grundlagen**
- Steuergesetz vom 27. April 1958 / Stand 1. 1. 1993, Art. 27 (I).
Verordnung zum Steuergesetz vom 27. November 1958 / Stand 1. 1. 1993, Art. 16 (II).
Richtlinie der Landessteuerkommission für die steuerliche Behandlung des Liegenschaftenunterhalts vom 11. 11. 1992 (III).
Verordnung betreffend Steuereinschätzungen vom 3. Januar 1984 (IV).
- b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten**
- Abzugsberechtigt sind die tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten, soweit sie ausgewiesen sind (II). Darunter fallen Wasserzinsen, Grundsteuern, Unterhaltssperimeter und Prämien für Sachschaden und Grundeigentümerhaftung (III; I, Ziff. 1).
- Die Richtlinie III enthält ein Verzeichnis der Liegenschaftsaufwendungen und teilt diese in Anlage- und Unterhaltskosten auf. So gelten z.B. beim Ersatz einer Gussbadewanne mit Füßen durch eine Einbauwanne $\frac{1}{3}$ Anlagekosten und $\frac{2}{3}$ Unterhaltskosten.
- c) Pauschalabzug**
- Für Liegenschaften des Privatvermögens kann ein Pauschalabzug geltend gemacht werden, sofern der jährliche Bruttoertrag des gesamten Liegenschaftsbesitzes Fr. 100 000.– nicht übersteigt. Er beträgt 10% des Bruttomietertages bei Gebäuden mit einem Alter bis zu 10 Jahren, 20% für ältere Gebäude.
- Der Steuerpflichtige kann in jeder Veranlagungsperiode für jedes einzelne Gebäude zwischen dem Abzug der Pauschale und dem Abzug der tatsächlichen Kosten wählen. Die gewählte Berechnungsart gilt für beide Bemessungsjahre (II).
- d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnahe Aufwand)**
- Ausgaben für die Instandstellung neuerworbener Gebäude und Grundstücke gelten in der Regel als wertvermehrende Aufwendungen. Die ungenügende Instandhaltung der Liegenschaft wird bei der Festsetzung des Kaufpreises berücksichtigt. Die Instandstellung dient somit nicht der Erhaltung eines im Eigentum des Steuerpflichtigen bereits vorhandenen Wertes, sondern bewirkt gegenüber dem Kaufpreis eine Werterhöhung. Neuerworben ist eine Liegenschaft, wenn der Erwerb nicht mehr als fünf Jahre zurückliegt (III; I, Ziff. 4).
- e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften**
- Einlagen in den Fonds sind zu 100% absetzbar.
- f) Energiesparmassnahmen**
- Aufwendungen für Massnahmen, die eine rationellere, sparsamere oder umweltschonendere Energieanwendung gewährleisten (vgl. die detaillierte Auflistung in III), können, obwohl sie grundsätzlich wertvermehrend sind, bei Liegenschaften im Privatvermögen zu 50% in Abzug gebracht werden. Dies gilt auch bei neu erworbenen Liegenschaften, nicht jedoch bei Neubauten (III).
- Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen können energiesparende Einrichtungen im 1. und 2. Jahr bis zu 50% vom Buchwert, in den Folgejahren zu den für die betreffenden Anlagen üblichen Sätzen abgeschrieben werden.

- g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes** Art. 40 der Verordnung IV sieht eine Zwischenschätzung vor, wenn die alte Schätzung in erheblichem Masse überholt ist. Dies ist der Fall, wenn Investitionen, egal welcher Art, vorgenommen worden sind, insbesondere auch Neu-, Um- und Anbauten.

1.2.4

Kanton Appenzell Innerrhoden

- | | |
|---|--|
| a) Gesetzliche Grundlagen | <p>Steuergesetz vom 28. April 1968 / 25. Juni 1984, Art. 24 (I)
 Verordnung zum Steuergesetz vom 9. Dezember 1968 / 25. Juni 1984, Art. 27 (II).
 Standeskommissionsbeschluss vom 23. Dezember 1968 / 1. Januar 1983, Art. 8 (III).</p> |
| b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten | <p>Abziehbar sind tatsächliche Aufwendungen zur Instandhaltung und Verwaltung, insbesondere Wasser- und Abwassergebühren, Liegenschaftssteuern, Unterhaltssperimeter und Prämien für Sachschaden- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherungen (II). Der Standeskommissionsbeschluss III enthält in Art. 8 einige Präzisierungen zu den Reparaturen und Renovationen, den Betriebs- und Verwaltungskosten.</p> |
| c) Pauschalabzug | <p>Anstelle der tatsächlichen Kosten kann ein Pauschalabzug geltend gemacht werden. Grundlage für die Bemessung bildet der gesamte Rohertrag der Liegenschaft (Brutto-Mietertrag bzw. Mietwert). Der Steuerpflichtige bleibt an die einmal gewählte Abzugsart gebunden. Ein nachträglicher Wechsel von der Pauschale zum Abzug der tatsächlichen Kosten ist nur möglich, wenn nachgewiesen wird, dass der Pauschalabzug auf die Dauer die Kosten nicht deckt. Bei bis zu 10jährigen Gebäuden beträgt die Pauschale 15% des gesamten Rohertrags, danach 25%.</p> <p>Eine Pauschale ist nicht zugelassen: bei unüberbauten Grundstücken; bei Grundstücken, die einen Baurechtszins abwerfen; bei Liegenschaften, die zu einem vom Steuerpflichtigen geführten Geschäfts- oder Landwirtschaftsbetrieb oder zu einem verpachteten Geschäftsbetrieb gehören sowie bei grösseren Mehrfamilienhäusern; bei zum Privatvermögen gehörenden Geschäfts- und Bürogebäuden; bei zu einem verpachteten Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Liegenschaften etc.. Buchführungspflichtige können in jedem Fall nur die effektiven Kosten abziehen.</p> <p>Betragen die jährlichen Roheinnahmen eines Objekts mehr als Fr. 60 000.– so ist der Pauschalabzug ebenfalls nicht zugelassen.</p> |
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnahe Aufwand) | <p>Ausgaben für Wiederinstandstellungsarbeiten innerhalb von fünf Jahren seit dem Erwerb gelten nicht als Unterhaltsarbeiten, es sei denn, die Schäden seien nach dem Erwerb entstanden.</p> |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | <p>Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften gemäss Art. 712 lit. I ZGB sind als Unterhaltskosten abziehbar, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden.</p> |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Liegenschaften im Privatvermögen:
 Neben dem Pauschalabzug können Kosten für Energiesparmassnahmen abgerechnet werden, soweit sie 1% der Steuerschätzung (ohne zusätzlichen Boden) übersteigen. Von diesen Investitionen gelten in der Regel 40% als Unterhalt und 60% als wertvermehrende Investition. Art. 8bis des Standeskommissionsbeschlusses III enthält in Ziffer 1.6. eine detaillierte Auflistung der als energiesparend anerkannten Investitionen.</p> |

Für Liegenschaften, bei welchen steuerlich die effektiven Unterhalts- und Verwaltungskosten abgerechnet werden, können die als Unterhaltskosten anerkannten, energiesparenden Aufwendungen voll in Abzug gebracht werden. Bei Neubauten und neu erworbenen Gebäuden wird kein zusätzlicher Abzug gewährt.

Liegenschaften im Geschäftsvermögen:

Auf demjenigen Teil des Buchwertes, welcher durch die energiesparenden Massnahmen entstanden ist, wird im 1. und 2. Jahr eine Abschreibung von je 25% zugelassen (total somit 43,75%). Danach sind die für die betreffenden Anlagen üblichen Abschreibungssätze anwendbar. Bei landwirtschaftlichen Liegenschaften gelten Sonderbestimmungen (III).

g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes

Findet bei einer Sanierung eine grössere Wertvermehrung statt, so wird auf Antrag der Steuerverwaltung oder der Baubewilligungsbehörde eine Neuschätzung vorgenommen.

1.2.5

Kanton Basel-Land

- | | |
|--|---|
| a) Gesetzliche Grundlagen | <p>Steuergesetz vom 7. Februar 1974 / 15. Oktober 1979, § 29 Abs. I lit. e, § 29 Abs. II und IIbis (I).</p> <p>Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 19. September 1974 / 13. Oktober 1980, §§ 9 und 9bis (II).</p> <p>Regierungsratsverordnung vom 22. Oktober 1974/9. Februar 1984, § 3 (III).</p> <p>Katalog über die steuerliche Behandlung der Anlage-, Unterhalts- und Verwaltungskosten von Boden und Gebäude vom 30. November 1982 (IV).</p> <p>Merkblatt mit Katalog über die steuerlichen Begünstigungen von Massnahmen zur Förderung des Energiesparens (V).</p> |
| b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrnde Anlagekosten | <p>Als Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt gelten insbesondere die Reparaturen, die Prämien für Sachversicherungen, die Verwaltungskosten (II, § 9).</p> <p>Der Katalog IV hält für jede einzelne Aufwendung am Bau fest, a) ob sie wertvermehrend und nicht abziehbar ist, b) ob sie zu den steuerlich abzugsfähigen Unterhaltskosten gehört und in der Pauschale inbegriffen ist, c) ob sie zu denjenigen Aufwendungen gehört, welche bei vermieteten Objekten des Privatvermögens zusätzlich zur Pauschale anrechenbar sind, d) ob sie vom Roheinkommen abziehbar ist oder e) ob es sich um eine der Energieeinsparung dienende Aufwendung handelt, welche auf Liegenschaften des Privatvermögens bis zu einem Drittel steuerlich absetzbar ist.</p> |
| c) Pauschalabzug | <p>Bei Liegenschaften im Privatvermögen kann zwischen dem Abzug der effektiven Kosten und einem Pauschalabzug gewählt werden. Ein späterer Wechsel ist nur möglich, wenn belegt wird, dass die Pauschale während sechs Jahren die tatsächlichen Kosten nicht gedeckt hat. Die Pauschale beträgt 30% des Eigenmietwertes resp. des Brutto-Mietertrages (I, § 29 Abs. 2; III, § 3 Abs. 1).</p> |
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand) | <p>Die Dauer des Besitzes spielt für die Abzugsfähigkeit von Kosten keine Rolle. Es wird nach rein objektiv-technischen Kriterien entschieden, ob eine Investition werterhaltenden oder wertvermehrenden Charakter hat.</p> |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | <p>Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften sind als Unterhaltskosten abziehbar, wenn diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden.</p> |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Die Kosten für wertvermehrnde, der Energieeinsparung dienende Aufwendungen bei Liegenschaften des Privatvermögens können zu einem Drittel von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden. Entfällt auf solche Investitionen auch eine Ersatzkomponente, z.B. beim Einbau von doppeltverglasten Fenstern anstelle von einfachverglasten, so wird ein Teil des Aufwandes als werterhaltend, der Rest als wertvermehrend betrachtet (I, § 29 Abs. 2bis; II § 9bis).</p> |

Steuerpflichtige, die für den Gebäudeunterhalt den Pauschalabzug gewählt haben, können zusätzlich einen Drittel des wertvermehrenden Aufwandes für Energiesparmassnahmen in Abzug bringen. Bei Neu- und Umbauten darf für über die baupolizeilichen Anforderungen hinausgehende wertvermehrnde Investitionen ebenfalls ein Drittel abgezogen werden.

Die Kosten für wertvermehrende, der Energieeinsparung dienende Aufwendungen auf Liegenschaften des Geschäftsvermögens sind unabhängig von den Unterhaltskosten abziehbar (I, § 29 Abs. 2bis).

Das Merkblatt V enthält in den Ziffern II. und III. einen detaillierten Katalog der baulichen und haustechnischen Massnahmen zur Energieeinsparung, welche zum Abzug zugelassen bzw. nicht zugelassen sind.

g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes

Für die Neuschätzung nach Umbauten u.ä. existiert keine gesetzliche Regelung, es wird pragmatisch vorgegangen. Wenn die Gebäudeversicherung eine Neubewertung macht, so erhält das Steueramt eine entsprechende Meldung. Werden Abzüge geltend gemacht, so wird geprüft, ob auch wertvermehrende Arbeiten durchgeführt wurden, je nachdem wird dann eine Neuschätzung eingeleitet.

1.2.6

Kanton Basel-Stadt

- | | |
|--|---|
| a) Gesetzliche Grundlagen | <p>Steuergesetz vom 22. Dezember 1949 / 16. März 1989, § 43 (I).
 Verordnung zum Steuergesetz vom 30. Januar 1990, §§ 13 und 16 (II).
 Wegleitung zur Steuererklärung (III).</p> |
| b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrnde Anlagekosten | <p>Zu den Kosten für den Liegenschaftsunterhalt zählen alle werterhaltenden, nicht jedoch die wertvermehrenden Aufwendungen (z.B. Anbauten). Vorbehalten bleiben die Kosten, die der Energieeinsparung dienen (II).</p> <p>Bei selbstbewohnten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen kann der Mietwert nach der Netto- oder der Bruttomethode ermittelt werden. Je nachdem variieren die zulässigen Abzüge. Ein Methodenwechsel ist jeweils für sechs Jahre verbindlich (II, § 13).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei der Nettomethode sind 3% der Differenz zwischen Steuerwert und verzinslicher, hypothekarischer Belastung als Nettomietwert einzusetzen. In diesem Falle sind Abzüge jeder Art ausgeschlossen. – Bei der Bruttomethode beträgt der Mietwert 6% des Steuerwertes. Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen, nicht jedoch Baurechtszinsen, können abgezogen werden. <p>Gemäss Wegleitung III sind folgende Abzüge zulässig:
 Kapitalzinsen, ausgenommen solche, die als Anlagekosten anzusehen sind, wie z.B. Baukreditzinsen.</p> <p>Werterhaltende Unterhaltskosten und Liegenschaftsabgaben (wie Gebäude- und Haftpflichtversicherungsprämien, Strassenreinigungs- und Beleuchtungsbeitrag, Treppenhausbeleuchtung etc.).</p> |
| c) Pauschalabzug | <p>Der Unterhalt von vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens kann statt über tatsächliche Kosten auch pauschal abgerechnet werden. Als Pauschale gelten 25% des Bruttomiettrages ohne Nebenkosten. Ein Wechsel der Methode ist jeweils für sechs Jahre verbindlich. Die Abrechnung einer Pauschale ist nicht zulässig bei Objekten, die mit der Bruttomethode abgerechnet werden, sowie für Liegenschaften des Geschäftsvermögens (II).</p> |
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnahe Aufwand) | <p>Die Aufwendungen für die Erstrenovation einer neu erworbenen Liegenschaft sind nicht abziehbar.</p> |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | <p>Einlagen in den Erneuerungsfonds sind nur abziehbar, wenn dem einzelnen Stockwerkeigentümer kein Anspruch auf Rückerstattung seiner Einlagen zusteht.</p> |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Dienen Aufwendungen, die den Wert der Liegenschaft erhöhen, der Energieeinsparung (Wärmeisolierung von Gebäuden, rationellere und sparsamere Energieverwendung, Umstellung der Energiequellen) werden sie trotz wertvermehrenden Charakters ganz oder teilweise wie Unterhaltskosten zum Abzug zugelassen. Derartige Investitionen sind speziell zu bezeichnen. Ihre Aufteilung wird im Veranlagungsverfahren mit dem Sachbearbeiter festgelegt.</p> |

- g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes** Das Gesetz enthält keine Vorschriften zur Anpassung von Eigenmietwert und Steuerwert nach Sanierungen. Wird durch die Gebäudeversicherung eine Neuschätzung vorgenommen, so wirkt sich diese erst bei der nächsten periodischen Überprüfung der beiden Werte, welche in der Regel alle sechs Jahre stattfindet, aus.

1.2.7

Kanton Bern

- a) Gesetzliche Grundlagen**
- Steuergesetz vom 29. Oktober 1944 / Stand 7. Februar 1990, Art. 34 (I).
Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken vom 12. November 1980 / 10. Oktober 1990 (II).
Merkblatt Liegenschaften 1993/94 (III).
- b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten**
- Gemäss Verordnung II, Art. 1 gehören zum Unterhalt die Auslagen für Reparaturen, für jährlich oder periodisch wiederkehrende Erneuerungsarbeiten aller Art, für den Ersatz bereits vorhandener Anlagen, soweit sie keinen Mehrwert bewirken, sowie für den Gartenunterhalt, soweit es sich nicht um Privataufwand handelt oder, bei Fremdnutzung, den Mietern dafür nicht gesondert Rechnung gestellt wird.
- Für selbstgenutzte landwirtschaftliche Grundstücke bestehen Sonderregelungen (II, Art. 4).
- Das Merkblatt III enthält einen ausführlichen Ausscheidungskatalog, der festlegt, bei welchen Arbeiten welcher Anteil als Unterhalt bzw. als Anlage betrachtet wird.
- Nicht zu den abziehbaren Kosten gehören wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen und Verbesserungen von Grundstücken. Wertvermehrende Umbaukosten liegen vor, wenn sie entweder den Gebrauchswert der Liegenschaft erhöhen oder die jährlichen Betriebskosten senken (II, Art. 1). Art. 2 und 3 der Verordnung II listen im einzelnen auf, was unter die abzugs- bzw. unter die nicht abzugsfähigen Betriebs- und Verwaltungskosten fällt.
- c) Pauschalabzug**
- Für jede Veranlagungsperiode kann zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Abzug einer Pauschale gewählt werden. Er beträgt bei bis zu 10jährigen Gebäuden 10% des Brutto-Gebäudeertrages, bei älteren Gebäuden 20%. Das Wahlrecht ist für jedes einzelne Grundstück gegeben, die gewählte Berechnungsart gilt jeweils für beide Jahre der Bemessungsperiode.
- Ausgenommen von diesem Wahlrecht sind Grundstücke, die ganz oder teilweise zum Geschäftsvermögen gehören, sowie solche des Privatvermögens mit vorwiegend geschäftlicher oder gewerblicher Nutzung. Hier ist nur der Abzug der effektiven Kosten möglich (II, Art. 5).
- d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand)**
- Kosten für Arbeiten, die innerhalb von fünf Jahren seit dem Erwerb einer Liegenschaft vorgenommen werden, gelten grundsätzlich als wertvermehrend (II, Art. 1).
- Bei anschaffungsnahe Instandstellungsarbeiten wird gemäss Ausscheidungskatalog im Merkblatt III ein gewisser Anteil als Unterhalt zum Abzug zugelassen. Für die Ausscheidung dieses werterhaltenden Anteils ist der Blickwinkel des Eigentümers massgebend. Kein Unterhalt liegt insofern vor, als mit der Vorkehr ein Mehrwert gegenüber dem Nutzungszustand des Grundstücks im Erwerbszeitpunkt geschaffen wird. Steuerlich ohne Bedeutung sind dabei verdeckte Mängel oder Liebhaberpreise.
- Die bei Erneuerungen erfolgende Zerstörung von gewissen wirtschaftlichen Restwerten stellt steuerlich unbeachtlichen Einkommensverlust dar.

Die Art des Erwerbs spielt bei der Frage des anschaffungsnahen Aufwandes keine Rolle. Davon ausgenommen ist der Erbgang. Der Erbe bzw. die Erbengemeinschaft treten vollumfänglich in die Stellung des Erblassers ein, die Dumont-Praxis wird nicht ausgelöst. Anders bei der Erbteilung. Hier gilt das Gesagte nur für die eigene Erbquote, nicht jedoch für den darüber hinausgehenden Teil.

Die Nutzniessung ist separat geregelt.

- | | |
|--|---|
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften sind, sofern dessen Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden, zum Abzug zugelassen (II, Art. 1). In diesem Fall ist der Abzug einer Pauschale nicht möglich. |
| f) Energiesparmassnahmen | Der Ausscheidungskatalog im Merkblatt III legt fest, welcher Anteil an Aufwendungen für Energiesparmassnahmen als Unterhalt abgezogen werden darf bzw. als Anlage zu betrachten ist. |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | Ist bei einer Sanierung eine Baubewilligung erforderlich, so ergeht mit ihrer Erteilung automatisch eine Meldung an die Steuerbehörden zwecks Vornahme einer Neueinschätzung. Haben die Investitionen nicht nur eine Erhöhung des Substanzwertes zur Folge, so wird nicht nur der amtliche Wert für die Vermögenssteuer neu festgesetzt, sondern auch der Ertragswert bzw. der Eigenmietwert neu berechnet. |

1.2.8

Kanton Freiburg

a) Gesetzliche Grundlagen

Steuergesetz vom 7. Juli 1972, Art. 36 und 38 (I).
Verordnung der Finanzdirektion über die Abzüge der Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften und der Aufwendungen für Energiesparmassnahmen vom 1. Februar 1993 (II).
Merkblatt für den tatsächlichen Kostenabzug bei Liegenschaften, Januar 1993 (III).

b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten

Abziehbar sind Aufwendungen, welche dem Erhalt der Liegenschaft in dem Zustand dienen, in dem sie erworben wurde. Dazu gehören die an Dritte bezahlten Verwaltungskosten, die Betriebskosten und Abgaben. Ferner sind abziehbar die laufenden Instandhaltungskosten und Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb eingetreten sind. Instandstellungskosten, d.h. Aufwendungen für von Zeit zu Zeit und in grösseren Abständen erforderlichen Renovationen, sowie für den zeitgemässen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen Einrichtungen, sind ebenfalls zum Abzug zugelassen (III).

Werden im Zuge von Instandstellungsarbeiten oder auch bei anderer Gelegenheit Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Auslagen als Unterhaltskosten behandelt werden. In diesem Falle ist der im Merkblatt III enthaltene Ausscheidungskatalog zu beachten. Danach ist z.B. der Ersatz einer Gussbadewanne mit Füßen durch eine Einbauwanne je zur Hälfte Unterhalt und Anlageinvestition.

c) Pauschalabzug

Für nichtlandwirtschaftliche und landwirtschaftliche Liegenschaften im Privatvermögen kann anstelle der tatsächlichen Auslagen ein Pauschalabzug für die Kosten des Unterhalts und der Verwaltung gemacht werden. Er beträgt im nichtlandwirtschaftlichen Bereich 15% des Bruttoertrages bei bis zu 10jährigen Liegenschaften, für ältere 25%. Bei landwirtschaftlichen Liegenschaften dürfen 3% des Steuerwertes der Gebäude abgezogen werden. Besitzt ein Steuerpflichtiger mehrere private Liegenschaften, so ist für alle dasselbe Abzugssystem anzuwenden.

Nur die tatsächlichen Unkosten dürfen abgezogen werden bei Liegenschaften, die Bestandteil des Geschäftsvermögens sind, die teils geschäftlich, teils privat genutzt werden, die an Dritte zu Geschäftszwecken vermietet sind, die nicht überbaut sind oder für die ein Baurechtszins entrichtet wird (II, Art. 1–4).

d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand)

In den ersten fünf Jahren nach dem Kauf, dem Erwerb auf Anrechnung künftiger Erbschaft, einer Schenkung, einer Abtretung, eines Kaufs durch einen Mieter oder bei Vorliegen von versteckten Mängeln einer Liegenschaft aufgewendete Instandstellungskosten gelten als Bestandteil der Anlagekosten und sind grundsätzlich nicht abzugsfähig. Abziehbar sind in solchen Fällen nur jene Aufwendungen, die dazu dienen, die Liegenschaft in den Zustand zur Zeit des Erwerbes zu versetzen, also Reparaturkosten für Schäden, die seit dem Erwerb eingetreten sind.

Ein Erbe kann diejenigen Abzüge geltend machen, die der Erblasser selbst als Unterhaltskosten hätte geltend machen können. Dieser Abzug wird jedoch nur für denjenigen Teil der Kosten zugelassen, welcher der Erbquote des Erben entspricht.

- | | |
|--|---|
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | Einlagen in den Erneuerungs- und Reparaturfonds sind abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten ausgeschlossen ist. Bei der effektiven Bezahlung der Arbeiten ist dann kein weiterer Abzug mehr zulässig. |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Gemäss Art. 5 der Verordnung II dürfen Aufwendungen im Rahmen von Energiesparmassnahmen ungeachtet der Wahl «effektive Kosten / Pauschale» abgezogen werden. Aufwendungen für Gebäudeisolation und bedeutende Kosten für andere zum Zweck des Energiesparens vorgenommene Installationen können zu 50% von den tatsächlichen Auslagen abgezogen werden. Dieser Abzug wird reduziert, wenn sich die Liegenschaft beim Erwerb in einem schlechten Bauzustand befand. Im allgemeinen werden für Gebäude, die nach 1984 erstellt worden sind, keine Abzüge gewährt.</p> <p>Aufwendungen für Energiesparmassnahmen, die bei der Erstellung oder Vergrösserung einer Liegenschaft vorgenommen werden, können nicht abgezogen werden.</p> <p>Art. 6 der Verordnung II zählt die Energiesparaufwendungen, die in der Regel berücksichtigt werden, auf. Das Merkblatt III enthält zusätzlich einen sehr detaillierten Ausscheidungskatalog.</p> |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | Wenn an Liegenschaften im Privatvermögen wesentliche Renovationen, z.B. ein Zimmerausbau oder ein Anbau, durchgeführt werden, so erhält der Steuerpflichtige einen neuen Bewertungsbogen zur Neubewertung seiner Liegenschaft. Als wesentlich gelten Arbeiten, die wertvermehrende Investitionen von mehr als Fr. 10 000.– zur Folge haben. |

1.2.9

Kanton Genf

- | | |
|---|--|
| a) Gesetzliche Grundlagen | <p>Steuergesetz vom 9. November 1887 / Stand 14. März 1985, Art. 18 und 21 lit. g (I).</p> <p>Unterhaltskosten bei Liegenschaften im Privatvermögen, Art. 21 lit. g des Steuergesetzes (II).</p> <p>Auszug aus der Weisung Nr. 122 betreffend Energiesparmassnahmen (III).</p> |
| b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten | <p>Bei Mietobjekten im Privatvermögen ist der Abzug der reinen Unterhaltskosten zugelassen. Bei selbstbewohnten Objekten ist dies allerdings nicht der Fall, hier wird dem Unterhalt bei der Festsetzung des Eigenmietwertes Rechnung getragen.</p> <p>Die Weisung II enthält eine Zusammenstellung der abzugsfähigen bzw. der nicht abzugsfähigen Kosten.</p> <p>Wertvermehrende Kosten sind nicht abziehbar. Darunter fallen z.B. Aufwendungen für den zusätzlichen Einbau eines Liftes oder eines Badezimmers. Gewisse Aufwendungen, z.B. der Ersatz eines Holzzaunes durch einen Eisenzaun, gelten zu 50% als Anlageinvestition.</p> |
| c) Pauschalabzug | <p>Der Kanton Genf kennt zur Zeit keine Unterhaltspauschale.</p> |
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand) | <p>Instandstellungskosten sind während fünf Jahren ab Erwerb der Liegenschaft nicht abziehbar, da sie als wertvermehrend betrachtet werden. Im Erbfolge gilt dies nur für den über die eigene Quote des Erben hinausgehenden Anteil.</p> <p>Unterhaltskosten sind in gewissen Fällen zum Abzug zugelassen. Ein Entscheid des Genfer Verwaltungsgerichtes vom 10. Juni 1992 präzisiert die werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen (91.FC.737). Danach kann bei einem Gebäude, das sich im Zeitpunkt des Erwerbs in verlottertem Zustand befand, sogar notwendiger, laufender Unterhalt zu den Anlagekosten gerechnet werden.</p> |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümern | <p>Bei selbstbewohnten Eigentumswohnungen sind Einlagen in den Erneuerungsfonds nicht abziehbar, der Unterhalt wird bei der Berechnung des Eigenmietwerts berücksichtigt. Bei vermietetem Stockwerkeigentum ist nur der Abzug der effektiven Unterhaltskosten erlaubt.</p> |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Ausgaben für gewisse Energiesparmassnahmen sind zu 25% bis 50% zum Abzug zugelassen. Eine Aufteilung über vier Jahre ist möglich, bei selbstgenutzten Liegenschaften darf jedoch der jährliche Abzug den Eigenmietwert nicht übersteigen. Der nicht abzugsfähige Restbetrag gilt als Erhöhung des Anlagewertes (III).</p> |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | <p>Bei einer Renovation wird der amtliche Steuerwert in der nächsten Veranlagungsperiode um die Renovationskosten erhöht, was sich auch auf den Mietwert auswirkt.</p> |

1.2.10

Kanton Glarus

- a) Gesetzliche Grundlagen**
- Steuergesetz vom 10. Mai 1970 / 1. Mai 1983, Art. 24 (I).
Energiegesetz vom 3. Mai 1987, Art. 16 (II).
Wegleitung 1993–94 zur Steuererklärung für natürliche Personen (III).
- b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten**
- Als abzugsfähige Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten fallen in Betracht:
- Unterhalt: Aufwendungen für den laufenden Unterhalt (Ausbesserungsarbeiten, Reparaturen und Ersatzanschaffungen wie Gasherd, Boiler etc.). Aufwendungen für periodische Renovationen (Fassaden-, Dachrenovierungen, Anpassung der elektrischen Einrichtungen an geänderte Vorschriften etc.).
- Betriebskosten: Sachversicherungsprämien, jährlich wiederkehrende Abgaben (Kanalisation, Feuerschau, Treppenhausbeleuchtung etc.), nicht jedoch der einmalige Kanalisations-Anschlussbeitrag.
- Verwaltungskosten: Ausgaben, die mit der allgemeinen Verwaltung der vermieteten/verpachteten Liegenschaft zusammenhängen (Honorare für Hausverwaltung, Kosten für Vermietung, Erhebung von Mietzinsen, Betreibungen, Kosten für Prozesse mit den Mietern) (III).
- Nicht abzugsfähig sind Auslagen für Neueinrichtungen (Einrichtung einer Zentralheizung oder Warmwasserversorgung, einer Duschanlage oder eines Badezimmers). Dagegen sind die bei Anlass der Neueinrichtung entstehenden Kosten der Anpassungsarbeiten (Maler, Tapezierer etc.) als Unterhalt zum Abzug zugelassen (III).
- c) Pauschalabzug**
- Bei Privatliegenschaften besteht für die jeweilige Steuerperiode ein Wahlrecht zwischen dem Abzug einer Pauschale und dem Abzug der effektiven Auslagen. Die Pauschale beträgt bei bis zu 10jährigen Gebäuden $\frac{1}{10}$ des Rohertrages, danach $\frac{1}{6}$.
- Der Pauschalabzug ist ausgeschlossen bei unüberbauten Grundstücken, bei Grundstücken bei denen ein Baurechtszins anfällt, bei Liegenschaften, die zu einem vom Pflichtigen geführten Geschäfts- oder Landwirtschaftsbetrieb oder zu einem verpachteten Geschäftsbetrieb gehören, bei grösseren Mehrfamilienhäusern, bei zum Privatvermögen gehörenden Geschäfts- und Bürogebäuden sowie bei zu einem verpachteten Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Liegenschaften (III).
- d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand)**
- Der Aufwand für Arbeiten, die unmittelbar nach dem Erwerb der Liegenschaft (in der Regel fünf Jahre) ausgeführt werden, können normalerweise nicht abgesetzt werden. Nur Ausgaben, die für die Behebung von seit dem Erwerb des Grundstückes eingetretenen Schäden notwendig werden, sind abzugsfähig.
- Ferner bilden Arbeiten, die der neue Eigentümer einer Liegenschaft aus rein persönlichen Gründen ausführen lässt, keine Unterhaltskosten im Sinne des Steuergesetzes (III).

- | | |
|--|---|
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | Einlagen in den Erneuerungsfonds können abgezogen werden, sofern sie dem Steuerpflichtigen unwiderruflich entzogen sind und nur zur Deckung von künftigen Reparatur- und Erneuerungskosten verwendet werden dürfen. Zusätzlich können laufende Aufwendungen, die nicht aus dem Fonds gedeckt werden, abgezogen werden. In diesem Fall ist das zusätzliche Geltendmachen des Pauschalabzugs nicht möglich (III). |
| f) Energiesparmassnahmen | Aufwendungen an bestehenden Gebäuden und Anlagen, die zur Verminderung des Energieverbrauches oder zur Substitution von Erdölprodukten beitragen, sind in steuerlicher Hinsicht den Gebäudeunterhaltsaufwendungen gleichgestellt (II, Art. 16). |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | Gemäss geltendem Recht erfolgt nach Renovationen keine Neubewertung. In der Praxis werden bei der nächsten Veranlagung $\frac{2}{3}$ der Kosten als wertvermehrend betrachtet und 80% davon zum amtlichen Steuerwert addiert. Der Eigenmietwert bleibt sich in der Regel gleich. Ab 1995 wird gestützt auf die Schätzung der Sachversicherung jeweils eine Neubewertung vorgenommen werden. |

1.2.11

Kanton Graubünden

a) Gesetzliche Grundlagen

Steuergesetz vom 8. Juni 1986, Art. 35 (I).
Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 27. Februar 1986, Art. 16 (II).
Wegleitung zur Kantonssteuererklärung (III).
Merkblatt mit Katalog über die steuerliche Begünstigung von Massnahmen zur Förderung des Energiesparens vom 15. Januar 1981 (IV).

b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten

Als Unterhaltskosten, die bei Liegenschaften im Privatvermögen steuerlich abzugsfähig sind, gelten Aufwendungen, deren Ziel nicht die Schaffung neuer, sondern die Erhaltung bisheriger Werte ist und die in längeren oder kürzeren Zeitabständen wiederkehren.

Darunter fallen u.a. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandstellung, allgemeine Reparaturen, nicht wertvermehrende Ersatzanschaffungen wie Kochherd, Boiler, Kühlschrank, Überholen von Wohnräumen, Dachrenovationen, periodische Renovationen, Anpassen der sanitären und elektrischen Einrichtungen an geänderte Vorschriften, gewisse Versicherungsprämien, Auslagen für den normalen Gartenunterhalt. Bei vermieteten Objekten können weitere Kosten hinzukommen.

Aufwendungen für dauernde Verbesserungen sind wertvermehrend und daher nicht abziehbar. Darunter fallen z.B. Neueinrichtungen (Zentralheizung, Warmwasserversorgung) mit Ausnahme der dabei anfallenden Anpassungsarbeiten (Verputz-, Malerarbeiten etc.), bauliche Veränderungen wie Einbau eines Badezimmers, Bau einer Garage, Ausbau des Dachstocks, Erschliessungskosten etc.

Bei gewissen Arbeiten erfolgt eine Aufteilung, so wird z.B. bei Fassadenrenovationen in der Regel $\frac{1}{3}$ bis $\frac{1}{2}$ als wertvermehrend betrachtet.

c) Pauschalabzug

Bei unüberbauten Grundstücken im Privatvermögen kann bei Besitzesantritt anstelle der tatsächlichen Verwaltungs- und Unterhaltskosten ein Pauschalabzug beansprucht werden. Die einmal gewählte Berechnungsart ist grundsätzlich beizubehalten. Ein einmaliger Wechsel zurück zu den effektiven Kosten ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Pauschalabzug auf die Dauer (10 Jahre) die tatsächlichen Kosten nicht deckt.

Bei bis zu 6jährigen Gebäuden ist nur der Abzug der effektiven Kosten erlaubt. Bei 7- bis 10jährigen Gebäuden beträgt die Pauschale 15% des Bruttomietetrages bzw. des Mietwertes, bei älteren Gebäuden 25%. Bei Stockwerkeigentum beträgt der Satz für bis zu 10jährige Gebäude 15%, danach ebenfalls 25%.

Der Pauschalabzug ist nicht zulässig für Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Grundstücke, deren jährlicher Bruttoertrag je Grundstück Fr. 100 000.– übersteigt.

d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand)

In Bezug auf die Unterhaltskosten wird die Dumont-Praxis angewendet, d.h. alle Auslagen für Arbeiten, die innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb der Liegenschaft durchgeführt werden, gelten grundsätzlich als wertvermehrend. Bei energiesparenden Investitionen ist dies jedoch nicht der Fall.

- | | |
|--|---|
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | Einlagen in den Erneuerungsfonds sind voll abzugsfähig. |
| f) Energiesparmassnahmen | Energiesparende Massnahmen, die über die gesetzlichen Vorschriften bzw. über die in den SIA-Normen festgelegten Mindestanforderungen hinausgehen, werden über den extensiv ausgelegten Unterhaltsbegriff in Art. 35 Abs. 1 lit. b des Steuergesetzes (I) gefördert; sie sind zu 50% abzugsfähig. Das Merkblatt IV enthält einen Katalog der einzelnen, zum Abzug zugelassenen Arbeiten. |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | Im Zusammenhang mit einer Sanierung wird keine ausserordentliche Neuschätzung durchgeführt. |

1.2.12

Kanton Jura

- | | |
|---|--|
| a) Gesetzliche Grundlagen | <p>Steuergesetz vom 26. Mai 1988, Art. 30 Abs. 2–4 (I).
 Verordnung betr. Abzug von Unterhaltskosten bei Liegenschaften vom 16. Mai 1989 (II).
 Merkblatt betr. Unterhaltskosten bei Liegenschaften, Ausgabe 1992 (III).</p> |
| b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten | <p>Abziehbar sind Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Kosten für Reparaturen und Unterhalt, soweit dadurch kein Mehrwert geschaffen wird. Ausdrücklich nicht dazu gehören Kosten für das Rasenmähen, die Schneeräumung und den Gemüsegarten, alle Auslagen für Neueinrichtungen oder für Arbeiten bzw. Einrichtungen, die zu einem Mehrwert führen, sowie Kosten im Zusammenhang mit Kauf und Verkauf der Liegenschaft (III).</p> <p>Das Merkblatt III enthält Richtwerte für die Aufteilung verschiedener Arbeiten in abzugsfähigen Unterhalt und nicht abzugsfähige, wertvermehrende Anlagekosten.</p> |
| c) Pauschalabzug | <p>Bei Liegenschaften im Privatvermögen hat der Steuerpflichtige die Wahl zwischen dem Abzug der effektiven Kosten und dem Abzug einer Pauschale. Sie beträgt $\frac{1}{10}$ des Bruttoertrages bei bis zu 10jährigen Gebäuden, bei älteren Gebäuden $\frac{1}{6}$. Zusätzlich zu dieser Pauschale darf die Liegenschaftssteuer der Gemeinde abgezogen werden.</p> |
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnahe Aufwand) | <p>Kosten für Unterhalt innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb einer Liegenschaft sind nur zum Abzug zugelassen, soweit es sich um die Behebung von nicht vorhersehbaren Schäden handelt, die nicht auf normale Abnutzung zurückzuführen sind. Im Falle eines Liegenschaftserwerbes durch Erbteilung tritt der Erbe im Umfang der eigenen Quote in die Rechtsstellung des Erblassers ein, d.h. diesbezüglich kann er die gleichen Abzüge tätigen, wie sie der Erblasser selber hätte vornehmen können (III).</p> |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | <p>Einlagen in den Erneuerungsfonds sind abziehbar, wenn er nur für den Unterhalt an gemeinsam genutzten Bauteilen verwendet wird (III).</p> |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Bei bestehenden Liegenschaften im Privatvermögen sind die Kosten für eine zusätzliche Isolation steuerlich abzugsfähig, allerdings nur, wenn weder ein Generalumbau noch eine Gebäudeerweiterung vorgenommen werden.</p> <p>Für Energiesparmassnahmen gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Liegenschaften im Privatvermögen – $\frac{1}{3}$ der Kosten ist abzugsfähig als Unterhalt, die verbleibenden $\frac{2}{3}$ erhöhen den Wert des Gebäudes und reduzieren im Verkaufsfall die Grundstückgewinnsteuer. – Liegenschaften im Geschäftsvermögen – $\frac{1}{3}$ der Kosten ist abzugsfähiger Aufwand, der Rest kann mit jährlich 20% des Buchwertes abgeschrieben werden. |

- g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes** Sobald für kleinere Renovationen eine Baubewilligung erforderlich ist, hat die Gemeinde die Möglichkeit, eine Neubewertung der Liegenschaft vorzunehmen. Die diesbezügliche Praxis ist jedoch uneinheitlich. Nach grösseren Sanierungen findet in der Regel eine Berichtigung des Steuerwertes und des Eigenmietwertes statt.

1.2.13

Kanton Luzern

- a) Gesetzliche Grundlagen** Steuergesetz vom 27 Mai 1946 / 22. September 1992, § 25 Abs. 3 (I).
Verordnung über den steuerbaren Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften vom 7. Dezember 1992 (II).
Wegleitung zum Ausfüllen der Steuererklärung für natürliche Personen 1993/94 (III).
- b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten** Abziehbar sind Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrend sind, sowie Betriebs- und Verwaltungskosten. Zu den Betriebskosten gehören Sachversicherungsprämien, Liegenschaftsteuer, Wasserzins, wiederkehrende Beiträge für Strassenbeleuchtung, -reinigung und Kehrrixtabfuhr, Hauswartentschädigungen für Dritte, Kosten der Treppenhausbeleuchtung, des Lifts etc.
- Bei selbstbewohnten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen entfällt der Abzug für Stromverbrauch, Mobiliarversicherung, Heizöl etc, da es sich dabei um nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten handelt.
- § 25 Abs. 3 des Steuergesetzes I erlaubt neben dem Abzug von Kosten für Energiesparmassnahmen neu auch einen solchen für gewisse denkmalpflegerische Arbeiten, sofern diese nicht durch Subventionen gedeckt wurden.
- c) Pauschalabzug** Anstelle der tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten kann bei Gebäuden im Privatvermögen ein Pauschalabzug geltend gemacht werden. Er beträgt 15% des Bruttomiettrages bzw. -mietwertes für bis zu 10jährige Gebäude, 25% für Gebäude mit einem Alter zwischen 11 und 25 Jahren und 33¹/₃% für alle älteren Gebäude. Ein Wechsel von der Pauschale zurück zu den effektiven Kosten ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Pauschalabzug auf die Dauer die tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten nicht deckt. Ein Wechsel vom Abzug der effektiven Kosten zum Abzug der Pauschale ist grundsätzlich nicht möglich (I; II, Ziff. 18.1).
- Für Gebäude im Geschäftsvermögen, für unüberbaute Grundstücke, für verpachtete landwirtschaftliche Grundstücke und Liegenschaften sowie für Grundstücke, für die der Steuerpflichtige einen Baurechtszins erhält, können nur die tatsächlichen Kosten abgezogen werden (III, Ziff. 18.1).
- d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand)** Aufwendungen für die Instandstellung einer neu erworbenen Liegenschaft werden innerhalb von fünf Jahren ab Erwerb steuerlich als wertvermehrend betrachtet. Ausgenommen sind Kosten für die Behebung einer seit dem Erwerb eingetretenen Wertverminderung (III, Ziff. 18.1).
- e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften** Einlagen in den Erneuerungsfonds dürfen abgezogen werden, sofern sie den Eigentümern unwiderruflich entzogen sind und nur zur Deckung von künftigen Unterhaltskosten verwendet werden. Andernfalls sind sie anteilmässig wieder als Einkommen zu versteuern (III, Ziff. 18.1).

- f) Energiesparmassnahmen** Für Aufwendungen im Hinblick auf einen sparsameren Energieverbrauch können zusätzlich zu den tatsächlichen Unterhaltskosten oder zur Pauschale die effektiven Kosten abgezogen werden, soweit sie 1% des Steuerwertes übersteigen, höchstens jedoch 6%. Wertvermehrende Aufwendungen im Zusammenhang mit Energiesparmassnahmen, die nicht der Energieeinsparung dienen, können nicht abgezogen werden. Bei der Aufteilung dieser Kosten stützt sich die Steuerverwaltung auf eine interne Weisung. Bei Neubauten ist während fünf Jahren jeder Abzug ausgeschlossen (I; III, Ziff. 18.2).
- g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes** Bei grösseren Investitionen – gemäss der verwendeten Faustregel ist dies eine Vermehrung des bisherigen Katasterwertes um 50% oder mehr – wird in jedem Falle eine Neuschätzung angeordnet. Bei Liegenschaften, deren letzte Schätzung vor 1989 durchgeführt wurde, entscheidet die zuständige Behörde, ob auch bei kleineren Wertvermehrungen sofort eine Neueinschätzung gemacht oder ob damit noch zugewartet wird.

1.2.14

Kanton Neuburg

- | | |
|---|---|
| a) Gesetzliche Grundlagen | <p>Gesetz über die direkten Steuern vom 9. Juni 1964 / 15. Oktober 1984, Art. 26 (I).
 Verordnung zum Steuergesetz vom 30. November 1965 / 10. Februar 1988, Art. 4 (II).
 Wegleitung zur Steuererklärung 1992 (III).</p> |
| b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten | <p>Alle Reparatur- und Renovationskosten, die nicht wertvermehrend sind, können abgezogen werden, überdies auch Sachversicherungsprämien und weitere Betriebskosten sowie die kommunalen Liegenschaftssteuern.</p> |
| c) Pauschalabzug | <p>Sofern der Steuerpflichtige nicht zur Führung von Büchern verpflichtet ist und sein Grundstück weder landwirtschaftlich genutzt wird, noch zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehört, kann der Abzug einer Pauschale anstelle des Abzugs der effektiven Unterhaltskosten gewählt werden. Sie beträgt 15% der Bruttorendite oder max. Fr. 7200.– bei bis zu 10jährigen und 25% bzw. max. Fr. 12 000.– bei älteren Gebäuden. Fallen erhebliche Reparaturen an, so können diese Summen auf höchstens das Fünffache erhöht werden, wobei jedoch maximal 50% der Kosten abgezogen werden dürfen.</p> <p>Die Liegenschaftssteuer gewisser Kantone sowie Verwaltungskosten und die effektiv bezahlten Hauswertschädigungen sind in der Pauschale nicht eingeschlossen.</p> <p>Besitzt ein Steuerpflichtiger mehrere Liegenschaften, so ist für alle dasselbe System zu wählen. Die einmal gewählte Abzugsart ist während mindestens fünf Jahren beizubehalten (II, Art. 4b).</p> |
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand) | <p>Unterhaltskosten innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb der Liegenschaft gelten als Teil des Kaufpreises, d.h. als wertvermehrend.</p> |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | <p>Hat ein Steuerpflichtiger die Pauschale gewählt, so ist darin auch die Einlage in den Erneuerungsfonds eingeschlossen, andernfalls ist sie abzugsfähig (III, S. 23).</p> |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Massnahmen für die Wärmedämmung und zum Energiesparen sind bis zu maximal $\frac{1}{3}$ abzugsfähig und zwar auch dann, wenn der Pauschalabzug gewählt wurde. Art. 4c der Verordnung II zählt die steuerlich geförderten Massnahmen auf. Soweit die Kosten nicht zum Abzug zugelassen sind, erhöhen sie bei der nächsten Schätzung den Gebäudewert.</p> |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | <p>Die Steuerbehörden erhalten via Feuerversicherungsanstalt oder Baubewilligungsbehörde Kenntnis von Bauarbeiten an Liegenschaften. Betragen deren Kosten mindestens Fr. 10 000.–, so wird geprüft, ob eine Wertvermehrung vorliegt oder nicht, und allenfalls eine Neuschätzung vorgenommen werden muss. Bei Anbauten erfolgt lediglich eine teilweise Neubewertung, d.h. nur bezogen auf den neuen Bauteil und nicht auf die gesamte Liegenschaft.</p> |

1.2.15

Kanton Nidwalden

a) Gesetzliche Grundlagen

Gesetz über die Steuern des Kantons und der Gemeinden vom 25. April 1982, Art. 37 (I).
Vollziehungsverordnung vom 15. Oktober 1982 (II).
Weisung 23/1992 an die Veranlagungsinstanzen (III).
Wegleitung zur Steuererklärung 1993/94 (IV).

b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten

Zu den abziehbaren Unterhaltskosten gehören jene Ausgaben für den periodischen Unterhalt, die keine Wertvermehrung des Grundstücks zur Folge haben, sowie die für das Grundstück erhobenen Objektsteuern, Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte (I; II, § 51,).

Zu den Unterhaltskosten gehören Auslagen für die Behebung von Schäden, für wiederkehrende Ausbesserungsarbeiten aller Art, für Renovationen und Neueinrichtungen jedoch nur, soweit dadurch kein Mehrwert entsteht. Wertvermehrende Umbaukosten liegen dann vor, wenn entweder der Gebrauchswert der Liegenschaft erhöht oder die jährlichen Betriebskosten gesenkt werden (IV).

Auslagen für Investitionen (u.a. Um-, Ein- und Anbauten) können, auch wenn sie keine Wertvermehrung zu Folge haben, nicht abgezogen werden. Werden im Zuge von Instandstellungsarbeiten Verbesserungen vorgenommen oder alte Einrichtungen durch solche mit höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Auslagen als Unterhalt behandelt werden. Ein durch Schätzung zu ermittelnder Teil hat Investitionscharakter und ist nicht abzugsfähig. Ein Ausscheidungskatalog enthält Richtwerte, nach denen die Abgrenzungen vorgenommen werden (III, Ziff. II und IV).

c) Pauschalabzug

Für selbstgenutzte Grundstücke im Privatvermögen kann anstelle der tatsächlichen Kosten eine Pauschale geltend gemacht werden. Grundsätzlich ist die einmal gewählte Abrechnungsart beizubehalten. Ein Wechsel von der Pauschale zum Abzug der tatsächlichen Kosten ist dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Pauschalabzug während der vergangenen acht Jahre die tatsächlichen Kosten nicht deckte. Der Abzug beträgt 15% des gesamten Rohertrages, wenn das Gebäude weniger als 10 Jahre alt ist, und 25% bei älteren Gebäuden.

Der Pauschalabzug ist nicht zulässig, bei Grundstücken, die zu einem vom Steuerpflichtigen geführten Geschäfts- oder Landwirtschaftsbetrieb oder zu einem verpachteten Geschäftsbetrieb gehören, für Geschäfts- und Bürogebäude des Privatvermögens, die nicht nur vom Steuerpflichtigen selbst genutzt werden, für Wohnhäuser mit mehr als sieben Wohnungen, für Grundstücke, die im Baurecht abgegeben sind, sowie für unüberbaute Grundstücke, für die nur selten ein Unterhaltsaufwand anfällt (II, §§ 51 und 52; III, Ziff. III; IV).

- | | |
|---|--|
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand) | <p>Ausgaben für die Instandstellung neuerworbener Grundstücke gelten in der Regel als wertvermehrend und sind nicht abziehbar. Da die ungenügende Instandhaltung bei der Festsetzung des Kaufpreises berücksichtigt wurde, dienen diese Kosten nicht dem Erhalt eines im Eigentum des Steuerpflichtigen bereits vorhandenen Wertes, sondern bewirken gegenüber dem Kaufpreis eine Werterhöhung. Als neu erworben gilt eine Liegenschaft während fünf Jahren ab Erwerb.</p> <p>Diese Regelung gilt nicht für den Erbfall, die Erben werden gleich behandelt wie der Erblasser. Nach der Teilung gilt die Beschränkung auch für den Übernehmer, jedoch nur für die Quoten seiner Miterben, nicht für seine eigene (III, Ziff. IV).</p> |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümern | <p>Sind Einlagen in den Erneuerungsfonds dem Stockwerkeigentümer unwiderruflich entzogen und werden sie nur zur Deckung von künftigen Reparatur- und Erneuerungskosten verwendet, so sind sie abzugsfähig. Bei Wahl der Pauschale kann die Einlage in den Erneuerungsfonds nicht zusätzlich abgezogen werden.</p> <p>Für den Fall, dass später wertvermehrende Arbeiten aus dem Fonds bezahlt werden, hat jeder Eigentümer den auf ihn fallenden Teil als Einkommen zu versteuern. Der Erwerber von Stockwerkeigentum, der dem Verkäufer den Anteil am Erneuerungsfonds vergütet, hat keinen Anspruch auf Abzug dieser Vergütung (III, Ziff. II).</p> |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Energiesparmassnahmen sind teilweise abzugsberechtigt. Auch hier ist zu unterscheiden zwischen werterhaltenden Aufwendungen und nicht abziehbaren Investitionen. Ein Ausscheidungskatalog enthält Details für die Aufteilung. In der Regel werden $\frac{2}{3}$ dieser Massnahmen als abzugsfähiger Unterhalt anerkannt. Dieser Teil kann zusätzlich zur Unterhaltspauschale geltend gemacht werden (III, Ziff. II).</p> |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | <p>Ein Umbau, nicht jedoch eine reine Renovation, gilt als Revisionsgrund für die Güterschätzung und damit auch für die Festlegung des Eigenmietwertes. Die diesbezügliche Verordnung wird zur Zeit revidiert, über den neuen Inhalt ist noch nichts bekannt.</p> |

1.2.16

Kanton Obwalden

a) Gesetzliche Grundlagen

Steuergesetz vom 21. Oktober 1979 / 10. Dezember 1984, Art. 35 (I).
Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 14. Dezember 1979 / 16. Oktober 1986, Art. 23 (II).
Richtlinie der kantonalen Steuerverwaltung vom 1. Mai 1987 (III).
Wegleitung zur Steuererklärung 1992/93 (IV).

b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten

Zu den Unterhaltskosten gehören die jährlich oder periodisch wiederkehrenden Ausgaben für Instandhaltung und Instandstellung. Auslagen für Investitionen (u.a. Um-, Ein- und Anbauten) dürfen nicht abgezogen werden, dies sogar dann, wenn sie keine Wertvermehrung zur Folge haben.

Werden, z.B. im Zuge von Instandstellungsarbeiten, auch Verbesserungen vorgenommen oder alte Einrichtungen durch solche mit höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so hat ein durch Schätzung zu ermittelnder Teil wertvermehrenden Charakter und kann nicht abgezogen werden. Ebenfalls als Investition gilt die Behebung konstruktiver Mängel. Die Richtlinie III enthält eine Tabelle über die Aufteilung der Kosten in werterhaltende und wertvermehrende Aufwendungen (III).

c) Pauschalabzug

Bei privatem Immobilienbesitz kann für bebaute Grundstücke bei Besitzesantritt der Pauschalabzug für die Unterhalts- und Verwaltungskosten beansprucht werden. Er ist nicht zulässig für Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Grundstücke, deren jährlicher Bruttoertrag je Grundstück den Betrag von Fr. 50 000.– übersteigt (I; II, Art. 23).

Die Pauschale beträgt 15% des gesamten Rohertrages bei Gebäuden mit einem Alter von bis zu 10 Jahren, für ältere Gebäude 25%. Die einmal gewählte Berechnungsart ist grundsätzlich beizubehalten. Ein nachträglicher Wechsel von der Pauschale zum Abzug der tatsächlichen Kosten ist nur möglich, wenn nachgewiesen wird, dass der Pauschalabzug auf die Dauer ungenügend ist. Letzteres ist dann der Fall, wenn die tatsächlichen Kosten mindestens in den letzten zwei Bemessungsperioden, jede Periode einzeln gerechnet, über dem Pauschalabzug liegen (I, Art. 35; III).

d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand)

Wechselt eine Liegenschaft ihren Eigentümer, so können nicht alle vom rein bautechnischen Gesichtspunkt aus als werterhaltend geltenden Aufwendungen abgezogen werden. Abziehbar sind vielmehr nur jene Aufwendungen, die dazu dienen, die Liegenschaft in den Zustand zur Zeit des Erwerbes zu versetzen. Die Richtlinie III enthält eine Tabelle, welche auch für den anschaffungsnahe Aufwand eine Ausscheidung in abzugsfähige und nicht abzugsfähige Anteile vornimmt.

Kosten für die Behebung von Mängeln, die schon beim Erwerb bestanden haben, sind Anlagekosten. Darunter fallen auch Garantiearbeiten, die nicht mehr dem Bauhandwerker oder Generalunternehmer überbunden werden können. Diese Praxis gilt während fünf Jahren ab Erwerb der Liegenschaft. Bei erbten Grundstücken ist im Rahmen der eigenen Erbquote ein Abzug unter Berücksichtigung der normalen Lebensdauer zulässig.

- | | |
|--|--|
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | <p>Ist reglementarisch und tatsächlich die Verwendung zu anderen Zwecken als zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten ausgeschlossen, so sind Beiträge in den Erneuerungsfonds abziehbar.</p> <p>Ist eine zweckwidrige Verwendung nicht ausgeschlossen, so gelten die Beiträge lediglich als Rückstellung und sind steuerlich nicht abzugsfähig. Ein anteilmässiger Abzug darf erst vorgenommen werden, wenn der Fonds tatsächlich beansprucht wird (III).</p> |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Unterhaltskosten, die eine rationellere und sparsamere Energieverwendung gewährleisten, können, wenn für die übrigen Unterhaltskosten der Pauschalabzug gewählt wurde, steuerlich geltend gemacht werden, soweit sie ein Prozent des Steuerwertes der Liegenschaft übersteigen. Werden die effektiven Kosten abgerechnet, so können die als Unterhaltskosten anerkannten, energiesparenden Aufwendungen voll in Abzug gebracht werden.</p> <p>Von energiesparenden Investitionen gelten in der Regel $\frac{1}{3}$ als Unterhalt und $\frac{2}{3}$ als wertvermehrender Aufwand. Art. 23 Abs. 5 der Vollziehungsverordnung II enthält eine Aufzählung der als energiesparend anerkannten Investitionen.</p> |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | <p>Im Kanton Obwalden wird immer gleichzeitig der Steuer- und der Verkehrswert eines Grundstückes geschätzt. Bei Liegenschaften im Eigentum natürlicher Personen wird eine Zwischenrevision durchgeführt, wenn sich wesentliche Änderungen im Bestand, in der rechtlichen oder tatsächlichen Qualität oder in der Nutzung des Grundstückes ergeben. Dies ist in der Regel der Fall bei einem Umbau, nicht jedoch bei einer reinen Erneuerung/Renovation, welche nicht zu einer Wertvermehrung führt. Die Neuschätzung kann durch den Steuerpflichtigen oder durch die Steuerbehörden beantragt werden.</p> |

1.2.17

Kanton St. Gallen

- a) Gesetzliche Grundlagen** Steuergesetz vom 23. Juni 1970, Art. 26 (I).
Vollzugsverordnung vom 10. November 1970, Art. 17 (II).
Steuerbuch 18.40, 18.41 und 18.42, (III).
- b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten** Als Unterhalts- und Verwaltungskosten gelten die tatsächlichen Aufwendungen für Betrieb, Instandhaltung und Instandstellung sowie für die Verwaltung. Dazu gehören insbesondere Wasserzinsen, Grundsteuern, Unterhaltssperimeter und Prämien für Sachschaden und Grundeigentümerhaftpflichtversicherungen. Ferner sind die Reparaturkosten, eigentliche Renovationskosten und der Ersatz von unbrauchbar gewordenen oder überholten Einrichtungsgegenständen anrechenbar.
- Nicht abzugsfähig sind hingegen bauliche Verbesserungen, die nicht nur der Erhaltung der Liegenschaft und deren Nutzungsmöglichkeiten dienen, sondern zusätzlich deren Anlagewert erhöhen. Solche Aufwendungen werden bei Liegenschaften im Privatvermögen bei der Ermittlung einer allfälligen Grundstücksteuer berücksichtigt. Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen sind derartige Aufwendungen zu aktivieren und können abgeschrieben werden (II; III).
- Werden Unterhaltsarbeiten und wertvermehrende Investitionen gleichzeitig vorgenommen, so sind die Kosten nach den Erfahrungswerten im Anhang der Steuerbuchweisung 18.40 (III) aufzuteilen.
- c) Pauschalabzug** Für Liegenschaften des Privatvermögens, die ganz oder vorwiegend Wohnzwecken dienen, kann anstelle der tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten ein Pauschalabzug geltend gemacht werden, wenn der Bruttoertrag des gesamten Liegenschaftsbesitzes Fr. 100 000.– nicht übersteigt. Der Abzug beträgt 2% der Verkehrswertschätzung (ohne zusätzlichen Boden) (II).
- Die einmal gewählte Berechnungsart ist grundsätzlich beizubehalten. Ein nachträglicher, einmaliger Wechsel von der Pauschale zum Abzug der tatsächlichen Kosten ist zulässig, wenn glaubhaft gemacht wird, dass die Pauschale auf die Dauer die effektiven Kosten nicht deckt (II).
- d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand)** Nachgeholter Unterhalt bei neu erworbenen Grundstücken und Gebäuden gilt in der Regel als wertvermehrend. Die ungenügende Instandhaltung wird bei der Festsetzung des Kaufpreises berücksichtigt. Die Instandstellung dient somit nicht der Erhaltung eines im Eigentum des Steuerpflichtigen bereits vorhandenen Wertes, sondern bewirkt gegenüber dem Kaufpreis eine Werterhöhung (III).
- Die Praxis des Kantons St. Gallen unterscheidet sich hier von derjenigen anderer Kantone, namentlich von derjenigen im Kanton Zürich, indem die wirtschaftliche und nicht die rein technische Betrachtungsweise im Vordergrund steht. Die genannten Kriterien werden nicht einfach während einer gewissen Anzahl Jahren strikte angewendet. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kann im Einzelfall der Entscheid auch in den ersten fünf Jahren nach Erwerb der Liegenschaft zugunsten von abzugsfähigen Unterhaltskosten ausfallen.

e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften

Einlagen in den Erneuerungsfonds gehören zu den Unterhaltskosten, sofern sie dem Stockwerkeigentümer unwiderruflich entzogen sind und nur zur Deckung von künftigen Reparatur- und Erneuerungskosten verwendet werden dürfen.

Der Abzug für Einlagen in den Erneuerungsfonds wird jedoch nur dann gewährt, wenn eine Bescheinigung vorliegt, dass kein Anspruch auf ganze oder teilweise Rückerstattung der Einlagen besteht, und eine jährliche Abrechnung über die Einlagen, die Höhe der einzelnen Anteile und die Verwendung der Mittel des Fonds eingereicht wird.

Werden wertvermehrnde Aufwendungen aus dem Erneuerungsfonds bestritten, so können diese bei einer allfälligen Grundstückgewinnsteueranlagung nicht als Anlagekosten geltend gemacht werden, da sie steuerlich bereits als Unterhalts- und Verwaltungskosten berücksichtigt wurden. Bei der direkten Bundessteuer sind solche Aufwendungen anteilmässig als Einkommen zu versteuern.

Wird der Pauschalabzug beansprucht, so ist damit auch die Einlage in den Erneuerungsfonds berücksichtigt (III, 18.42).

f) Energiesparmassnahmen

Tatsächliche Unterhaltskosten, die eine sparsamere Energieverwendung gewährleisten, können abgerechnet werden. In der Regel gelten 50% als Unterhalt und 50% als wertvermehrnde Aufwendungen. Die Steuerbuchweisung 18.41 (III) sowie ein separates, bei jedem Steueramt erhältliches Merkblatt enthalten eine Liste der als energiesparend anerkannten Investitionen. Bei Neubauten stellen die gesamten Investitionskosten Wertvermehrung dar, ein Abzug für energiesparende Aufwendungen ist daher nicht möglich.

Wird anstelle der tatsächlichen Unterhaltskosten die Pauschale abgezogen, so können Energiesparmassnahmen geltend gemacht werden, soweit sie 1% der Verkehrswertschätzung (ohne zusätzlichen Boden) übersteigen (II, III).

Bei nachgeholtem Unterhalt sind grundsätzlich auch energiesparende Investitionen wertvermehrnd. Soweit sie jedoch nicht im Rahmen eigentlicher Instandstellungsarbeiten getätigt werden, wird gleichwohl eine Abgrenzung werterhaltend/wertvermehrnd vorgenommen. Dies insbesondere dann, wenn bestehende und an und für sich in ordnungsgemäsem Zustand befindliche Gebäudeteile aus reinen Energiespargründen ersetzt werden (III).

g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes

Bei normalen Renovationen oder kleineren Umbauten wird lediglich der bisherige Schätzwert um die wertvermehrnden Aufwendungen bereinigt. Bei grossen Investitionen erfolgt stets eine neue Gesamtschätzung. Ist eine Baubewilligung erforderlich, so wird sie automatisch durchgeführt, in den anderen Fällen kann die Steuerbehörde jederzeit von Amtes wegen eine Neuschätzung anordnen.

Die Revisionsschätzung entfaltet ihre Wirkung bei der Vermögenssteuer ab der nächsten Hauptveranlagung, die damit zusammenhängende Erhöhung des Eigenmietwertes jedoch bereits in der nächsten Bemessungsperiode.

1.2.18

Kanton Schaffhausen

a) Gesetzliche Grundlagen

Steuergesetz vom 17. Dezember 1956, Art. 23 (I).
Vollzugsverordnung vom 23. Dezember 1982, Art. 28 (II).
Dienstanleitung zum Steuergesetz vom April 1989 (III).
Merkblatt «Steuerliche Behandlung energiesparender Massnahmen» vom 24. Oktober 1990 (IV).

b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten

Abzugsfähig sind Unterhalts- und Verwaltungskosten.

Unterhaltskosten ergeben sich durch das Ersetzen von bestehenden, abgenutzten oder nicht mehr funktionsfähigen Gebäudeteilen sowie fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen. Beispiele sind der Ersatz ausgelaufener Fussböden oder der Neuanstrich von Wänden. Die Kosten für den Anstrich einer Fassade sind nur dann abzugsfähig, wenn auch früher ein solcher Anstrich vorhanden war. Sind im entsprechenden Beleg (Malerabrechnung) keine Posten zu finden für Ablaugen, Abwaschen, Schleifen usw., so kann mit Sicherheit angenommen werden, dass erstmals gestrichen wurde. Die Kosten für den Anstrich wären daher nicht zum Abzug zugelassen.

Bauliche Veränderungen und Neueinrichtungen, die den Mietwert der Liegenschaft steigern oder die jährlichen Betriebskosten herabsetzen, sind wertvermehrend. Dazu gehören z.B. die Umstellung von Ofen- auf Zentralheizung, die Verbesserung der sanitären Einrichtungen und alle Umbauten, die neuen Raum schaffen.

Unproduktive Kosten, wie die Erstellung eines Gerüsts für Fassadenarbeiten, sind je nach der Natur der ausgeführten Arbeiten wertvermehrend oder werterhaltend. Werden bei einer Liegenschaft Mängel behoben, wird eine latente Gefahr eliminiert oder fallen künftig abnormale Unterhaltskosten weg, so wird grundsätzlich Mehrwert geschaffen.

Dem Ermessen der Veranlagungsbehörde wird bei der Ausscheidung der wertvermehrenden Aufwendungen von den abzugsfähigen Unterhaltskosten ein relativ grosser Spielraum zugestanden. Das Stichwortverzeichnis über Liegenschaftsverwendungen in der Dienstanleitung III enthält Anhaltspunkte für den Regelfall, d.h. bei der Vornahme von Reparatur- und Renovationsarbeiten im Zusammenhang mit einem Umbau bei gleichbleibendem Bauvolumen und gleichbleibender Zweckbestimmung. Liegen besondere Verhältnisse vor, ist ein Abweichen von diesen Sätzen möglich. Bei besonderen Fällen ist in der Regel ein Umbaubeschrieb einzureichen, um die Prüfung der Rechnungsbelege zu erleichtern.

Bei grösseren Umbauten errechnet das Amt für Grundstückschätzungen im Zusammenhang mit der Neuschätzung jeweils einen wertvermehrenden Anteil an den Umbaukosten. Darauf wird jedoch für die Einkommenssteuer nur beschränkt abgestellt, da es sich dabei nur um eine rudimentäre Schätzung im Hinblick auf den Versicherungs- und Steuerwert handelt.

Bei Geschäftsliegenschaften sind die nicht abzugsfähigen Aufwendungen zu aktivieren. Bei Privatliegenschaften können Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer nicht als abzugsfähige Liegenschaftskosten gelten, bei einem späteren Verkauf allenfalls im Zusammenhang mit der Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer abgerechnet werden.

Unter die Betriebskosten fallen periodisch wiederkehrende Ausgaben wie:

- Wasserzins, Kehrrichtabfuhr und Abwassergebühren
- Perimeterabgaben
- Versicherungsprämien für Hauseigentümerhaftpflicht-, Wasserscha-
- den- und Glasbruchversicherung
- Aufwendungen für den Hauswart (bei Mehrfamilienhäusern).

Verwaltungskosten fallen in der Regel nur bei vermieteten Liegenschaften an. Dazu gehören insbesondere:

- Ausgaben für Inserate, Telefon, Porti, Betreibungen
- Entschädigungen an den Liegenschaftsverwalter.

Bei selbstbenutzten, eigenen Liegenschaften sind Kosten für Heizung, Warmwasserversorgung sowie für Waschmaschinenstrom nicht im Eigenmietwert enthalten und können somit nicht in Abzug gebracht werden (III).

c) Pauschalabzug

Anstelle der tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten kann eine Pauschale geltend gemacht werden. Sie beträgt 15% des Bruttomiettrages bei bis zu 10jährigen Gebäuden, 25% bei älteren Gebäuden.

Für beide Jahre der Bemessungsperiode gilt jeweils die gleiche Art des Abzugs. Besitzt ein Steuerpflichtiger mehrere Liegenschaften, so kommt für alle die gleiche Art des Abzuges zur Anwendung.

Bei Veranlagung nach der Buchhaltung oder wenn der jährliche Bruttomiettrag aus den Liegenschaften Fr. 70 000.– übersteigt, ist der Pauschalabzug nicht zugelassen (II).

d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand)

Aufwendungen für die Instandstellung einer neu erworbenen Liegenschaft innerhalb der ersten fünf Jahre gelten für den neuen Eigentümer nicht als Unterhaltskosten. Ausgenommen sind die Behebungen der seit dem Erwerb eingetretenen Schäden. Möglich ist jedoch die Geltendmachung der Pauschale.

Bezüglich energiesparender Massnahmen wird diese Frist ausser acht gelassen werden, sofern eine eindeutige Abgrenzung zwischen der energiesparenden Investition und den übrigen Aufwendungen sichergestellt ist (II, III).

Durch Erbgang oder Schenkung erworbene Liegenschaften gelten nicht als neu erworben, sofern die besonderen Voraussetzungen von Art. 59a der Vollzugsverordnung II erfüllt sind. Nachgeholte werterhaltende Aufwendungen sind daher abzugsfähig.

e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften

Einlagen in den Erneuerungsfonds können bis zu 5% des Steuerwertes der Liegenschaft als Abzug geltend gemacht werden, wenn diese Mittel für werterhaltende Reparatur- und Renovationsarbeiten zu verwenden sind. Voraussetzung ist jedoch, dass kein Anspruch auf Rückerstattung der Einlagen besteht. Im Pauschalabzug sind diese Einlagen bereits enthalten.

Werden wertvermehrende Auslagen aus dem Fonds bestritten, so sind diese anteilmässig als Einkommen zu versteuern. Wer Stockwerkeigentum erwirbt und dem Verkäufer den Anteil am Erneuerungsfonds vergütet, hat keinen Anspruch auf steuerlichen Abzug dieses Betrages (III).

- f) Energiesparmassnahmen** Im Normalfall können bei Renovationen die Kosten für die Wärmeisolation zur Hälfte abgezogen werden, obwohl es sich meist um wertvermehrende und seltener um Ersatzinvestitionen handelt. Im Stichwortverzeichnis über Massnahmen auf dem Gebiete des Energiesparens sind Anhaltspunkte für den Regelfall aufgeführt, von denen bei besonderen Fällen abgewichen werden kann. Wird die Pauschale beansprucht, so sind keine zusätzlichen Abzüge für energiesparende Massnahmen erlaubt (III).
- g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes** Bei Umbauten veranlasst der Eigentümer im Hinblick auf die Gebäudeversicherung in der Regel eine Neuschätzung durch das Amt für Grundstücksschätzung. Da letzteres zugleich für die Schätzung des Steuerwertes zuständig ist, wird auch dieser überprüft. Die Steuerverwaltung selber leitet nur sehr selten von Amtes wegen eine Neuschätzung ein.

1.2.19

Kanton Schwyz

a) Gesetzliche Grundlagen

Steuergesetz vom 28. Oktober 1958 mit Änderungen bis 13. Mai 1992, § 22 (I).
Vollzugsverordnung vom 10. Oktober 1980, §§ 32 - 36 (II).
Dienstanleitung vom 10. Oktober 1980 (III).
Weisung des Vorstehers der Steuerverwaltung über die Abgrenzung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten vom 23. Oktober 1984 (IV).

b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten

Zu den abzugsfähigen tatsächlichen Unterhaltskosten gehören:

- a) die Aufwendungen für die periodisch wiederkehrenden Ausbesserungsarbeiten und den Ersatz von Einrichtungen, soweit sie keinen Mehrwert der Liegenschaft bewirken;
Aufwendungen für die Modernisierung von Liegenschaften (Heiz- und Waschanlagen, Schwemmkanalisation, Wärmeisolation etc.) gelten grundsätzlich zur Hälfte als Unterhaltskosten;
- b) Sach- und Haftpflichtversicherungsprämien;
- c) Kosten für Verwaltung und Wartung von Liegenschaften, soweit sie durch Dritte besorgt werden;
- d) Kosten für Vermietung, Erhebung von Mietzinsen, Betreibungen und Prozesse mit Mietern.

Die mit dem Grundbesitz verbundenen, periodisch wiederkehrenden Abgaben (Gebühren für Wasserver- und -entsorgung, Kehrrichtabfuhr), die Ausgaben für Heizung, Reinigung, Beleuchtung und dergleichen, sind bei der Berechnung des Bruttoertrages zu berücksichtigen.

Werterhaltende und damit abzugsfähige Aufwendungen ergeben sich durch das Ersetzen von bestehenden, abgenutzten oder defekten Gebäudeteilen oder fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen und Zubehör.

Nicht abzugsfähig sind:

- a) wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen und Verbesserungen von Liegenschaften;
- b) einmalige Grundeigentümerbeiträge, soweit sie wertvermehrenden Charakter haben (Strassen-, Kanalisationsanschlussgebühren etc.);
- c) Quartierplan- und Vermessungskosten;
- d) die mit dem Erwerb von Liegenschaften verbundenen Kosten.

Die Weisung IV enthält einen Ausscheidungskatalog für die Aufteilung der Liegenschaftskosten in Unterhaltskosten und wertvermehrende Aufwendungen. Sie wird auf die nächste Steuerperiode zwecks Angleichung an das neue Bundesrecht überarbeitet.

c) Pauschalabzug

Bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens, bei verpachteten Landwirtschaftsbetrieben und bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften, die zur Hauptsache geschäftlichen oder gewerblichen Zwecken dienen,

bei Mehrfamilienhäusern mit Bruttomieteträgen von über Fr. 30 000.– im Jahr, bei unüberbauten Grundstücken und bei Liegenschaften, die mit einem Baurecht belastet sind, können nur die tatsächlichen Aufwendungen für den Unterhalt abgezogen werden.

Bei allen anderen Liegenschaften kann ein Pauschalabzug gemacht werden. Er beträgt 15% für bis zu 10jährige Bauten, 25% für alle älteren Gebäude.

Die erstmalige Wahl zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und der Pauschale steht dem Steuerpflichtigen zu. Die gewählte Berechnungsart ist beizubehalten, sofern nicht nachgewiesen wird, dass mit der Pauschalierung in einem geschlossenen Zeitraum von acht Jahren nicht alle effektiven Kosten abgezogen werden konnten. Ein Wechsel vom Abzug der tatsächlichen Kosten zum Abzug der Pauschale ist nicht zulässig (II).

- | | |
|---|---|
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand) | Renovationskosten während der ersten acht Jahre nach Erwerb einer Liegenschaft gelten vollumfänglich als wertvermehrend. Während dieser Zeit sind zusätzlich zum Pauschalabzug Abzüge für energiesparende Massnahmen zugelassen, soweit diese nicht wertvermehrend sind. |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | Die Beiträge der Stockwerkeigentümer an den Erneuerungsfonds können als tatsächliche Unterhaltskosten geltend gemacht werden. Wird der Pauschalabzug gewählt, so können diese Beiträge nicht zusätzlich abgezogen werden (II). |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Aufwendungen für zusätzliche Wärmeisolation etc. gelten grundsätzlich zur Hälfte als Unterhaltskosten. Für andere energetische Massnahmen enthält die Weisung IV einen Ausscheidungskatalog, der sich jedoch zur Zeit in Überarbeitung befindet. Geplant ist eine Übernahme der neuen bundessteuerlichen Regelung gemäss Kreisschreiben Nr. 5 der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 4. Dezember 1992.</p> <p>Wird der Pauschalabzug geltend gemacht, können spezielle energiesparende Aufwendungen, soweit sie nicht wertvermehrend sind, zusätzlich in Abzug gebracht werden (II).</p> |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | Reine Renovationen haben keine Neuschätzung zur Folge. Bei Änderungen im Bestand, in der Benützungsart, bei einer Zweckänderung von Bauten sowie bei wesentlichen Um- oder Anbauten findet eine Neufestsetzung des amtlichen Steuerwertes statt. Die Meldung betreffend Umbau ergeht von den kommunalen Bauämtern an die Steuerverwaltung, welche dann von Amtes wegen das Schätzungsverfahren einleitet. Bei Teilanbauten bleibt die Neuschätzung auf den neuen Teil beschränkt. |

1.2.20

Kanton Solothurn

- a) Gesetzliche Grundlagen** Steuergesetz vom 1. Dezember 1985, § 39 (I).
Steuerverordnung Nr. 16 betr. Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Liegenschaften im Privatvermögen vom 28. Januar 1986 (II).
- b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten** Bei Liegenschaften im Privatvermögen können folgende Kosten vom Einkommen abgezogen werden:
1. Unterhaltskosten;
 2. Versicherungsprämien;
 3. Betriebskosten bei Fremdnutzung, sofern der Vermieter dafür aufkommt;
 4. notwendige Kosten der Verwaltung;
 5. Energiesparmassnahmen an bestehenden Bauten;
 6. Kosten gewisser denkmalpflegerischer Arbeiten.
- Zu den Unterhaltskosten gehören unter anderem die Auslagen für die Behebung von Schäden (Reparaturen) sowie für jährlich oder periodisch wiederkehrende Erneuerungsarbeiten (Neutapezieren, Fassadenanstrich), Auslagen für den Ersatz bereits vorhandener Anlagen (z.B. sanitäre Einrichtungen, Heizungsanlagen), soweit sie keinen Mehrwert bewirken, ein Teil des Gartenunterhalts sowie die Kosten für die Reinigung von Heizung und Kamin und das Entkalken der Warmwasseranlage.
- Wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen (Erschliessung, Neubauten) und Verbesserungen (Umbauten) von Liegenschaften sind nicht abziehbar. Solche Kosten liegen vor, wenn entweder der Gebrauchswert der Liegenschaft erhöht oder die jährlichen Betriebskosten gesenkt werden.
- c) Pauschalabzug** Steuerpflichtige, die Eigentümer von nicht mehr als acht Wohnungen sind, können anstelle der tatsächlichen Unterhalts- und Versicherungskosten eine Pauschale geltend machen bei reinen Wohnhäusern sowie bei anderen Liegenschaften im Privatvermögen, die nicht von Dritten geschäftlich genutzt werden. Für die selbst genutzte Wohnung kann in jedem Fall der Pauschalabzug geltend gemacht werden. Die einmal gewählte Abzugsart ist jeweils für mindestens fünf Jahre beizubehalten.
- Der Abzug beträgt 15% des Bruttoertrages bei bis zu 10jährigen Gebäuden, danach 25%. Als Bruttoertrag gilt der Mietwert oder der Mietertrag, d.h. das gesamte Entgelt für die Überlassung der Liegenschaft unter Ausschluss der Nebenkosten.
- Der Pauschalabzug umfasst die Unterhaltskosten und die Versicherungsprämien. Die Betriebskosten bei Fremdnutzung und die Verwaltungskosten können zusätzlich abgezogen werden, ebenso die Kosten für Energiesparmassnahmen und für gewisse denkmalpflegerische Arbeiten (II).
- d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnahe Aufwand)** Kosten für Arbeiten, die innert fünf Jahren seit dem Erwerb der Liegenschaft anfallen und die nicht bloss den Verschleiss seit dem Erwerb ausgleichen, gelten als wertvermehrend. Der Pauschalabzug darf jedoch geltend gemacht werden (II).
- Bei Arbeiten für Energiesparmassnahmen, die innert dieser Frist durchgeführt werden, besteht ein Anspruch auf die halben, unter lit. f aufgeführten Sätze (II).

- | | |
|--|---|
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | Einlagen in den Erneuerungsfonds sind nicht abzugsfähig. Im Moment der Durchführung von Reparaturen etc. kann der anteilmässige Unterhalt geltend gemacht werden. |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Als Kosten für Energiesparmassnahmen an bestehenden Bauten sind abziehbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 100% der Kosten für den Ersatz bestehender Isolationen; b) 50% der Kosten für zusätzliche Isolationen (inkl. anteilige Kosten für Gerüste, Projektierung und Honorare); c) 50% der Kosten für zusätzliche Installationen im Heizungssystem, die in erster Linie der Energieeinsparung dienen (wie Regelungsanlagen, Isolationen von Leitungen und Armaturen oder des Heizkessels, Wärmezähler oder thermostatische Heizkörperteile); d) von den Kosten für den Einbau von Wärmepumpen oder Sonnenkollektoren anstelle oder zusätzlich zu bereits vorhandener Gebäudeheizung: 50% bei vorhandener automatischer Heizung bzw. 40% bei vorhandener manueller Heizung. <p>Als Isolationsmassnahme gilt, was die beheizten Räume aussen abgrenzt, in erster Linie der Wärmedämmung dient und eine Wirkung hat, die bezogen auf das Gesamtgebäude erheblich ist (II).</p> |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | Bei wertvermehrenden Sanierungen veranlasst der Steuerpflichtige eine Neuschätzung durch die Gebäudeversicherung. Diese leitet ihre Schätzung automatisch an die Katasterschätzung weiter, welche dann ihrerseits prüft, ob sich seit der letzten Schätzung eine Änderung in Bestand, Umfang oder Nutzung des Grundstückes ergeben hat. Ist dies der Fall, wird sie ebenfalls eine Neuschätzung vornehmen. |

1.2.21

Kanton Tessin

- a) Gesetzliche Grundlagen** Steuergesetz vom 28. September 1976, Art. 30 (I).
 Kreisschreiben der Kantonalen Steuerverwaltung vom 8. September 1992 (II).
- b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten** Bei Liegenschaften im Privatvermögen sind die effektiven Unterhaltskosten, sowie die üblichen Verwaltungs- und die Betriebskosten steuerlich abzugsfähig (I).
- Als Unterhalt gelten alle Ausgaben, die keine Wertvermehrung der Liegenschaft zur Folge haben. Der steuerliche Schätzwert fällt dabei nicht in Betracht. Anhang 1 des Kreisschreibens II enthält Angaben für die Aufteilung von Renovationskosten in eine abzugsfähige, werterhaltende und eine nicht abzugsfähige, wertvermehrende Komponente, welche je nachdem $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{2}{3}$ oder 100% beträgt.
- Unter die Betriebsspesen fallen wiederkehrende Ausgaben bzw. Gebühren für Wasser, Liftanlagen, Kaminreinigung, Kanalisation, Beleuchtung von Treppenhaus und Gängen, Treppenreinigung, Schneeräumung, Garten, Beheizung der allgemein genutzten Räume, Entschädigung für den Hauswart u.a. Sämtliche auf den Mieter überwälzten Kosten sind vom Abzug ausgeschlossen.
- Weiter sind die Kosten für die Feuer-, Wasser- und Glasbruchversicherung der Liegenschaft sowie für die Hauseigentümerhaftpflichtversicherung abziehbar (II).
- c) Pauschalabzug** Grundsätzlich ist auch im Tessin der Abzug einer Pauschale für die Unterhaltskosten vorgesehen. Es liegt jedoch im Ermessen der Steuerbehörde dies zuzulassen oder abzulehnen, der Steuerpflichtige hat keinen Rechtsanspruch auf die Pauschale. Beim Entscheid darüber ist die Gleichbehandlung aller Liegenschaftseigentümer aufgrund objektiver Kriterien vorgeschrieben.
- Bei bis zu 10jährigen Gebäuden beträgt der Pauschalabzug 15% des Bruttomietetrages (vermindert um die dem Mieter überwälzten Nebenkosten) bzw. Eigenmietwertes, bei älteren Gebäuden 25%. Der Steuerpflichtige hat in der Regel für alle seine Liegenschaften das gleiche Abzugssystem zu wählen.
- Die Behörden können den Nachweis der effektiven Kosten verlangen und, wenn diese erheblich tiefer sind als die Pauschale, nur die effektiven Kosten zum Abzug zulassen. In Jahren wo hingegen die wirklichen Unterhaltskosten höher sind als die Pauschale, kann ihre steuerliche Berücksichtigung verlangt werden. Allerdings muss dabei in Kauf genommen werden, dass die Steuerbehörde nun wieder während maximal 10 Jahren den Nachweis der effektiven Kosten verlangen kann und die Pauschale nicht mehr automatisch bewilligen wird.
- Bei Stockwerkeigentum favorisieren die Behörden im Einklang mit der Rechtsprechung aus Kontrollgründen in der Regel den Abzug der Pauschale.
- Nicht erlaubt ist die Pauschale bei Geschäftsliegenschaften und bei Privatliegenschaften, die zu mehr als 10% gewerblich genutzt werden, bei unüberbauten Grundstücken sowie bei Grundstücken, für die ein Baurechtszins entrichtet wird (II).

- | | |
|---|--|
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand) | Aufwendungen für die Instandstellung einer neu erworbenen Liegenschaft dürfen als Unterhalt abgezogen werden, soweit sie lediglich dem Erhalt des Zustandes der Liegenschaft im Zeitpunkt des Erwerbs dienen. Der Erbe wird bezüglich seiner eigenen Erbquote gleich behandelt, wie der Erblasser selbst. In Bezug auf die von Miterben übernommenen Anteile gilt jedoch die obige Einschränkung (II). |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | Einlagen in den Erneuerungsfonds sind nur dann steuerlich abzugsfähig, wenn der Fonds auch tatsächlich Auslagen für Reparaturen tätigt. Dies bedeutet, dass Beiträge für die vorsorgliche Äufnung des Fonds nicht abgezogen werden dürfen. |
| f) Energiesparmassnahmen | Der Anhang 1 zum Kreisschreiben II enthält auch Angaben zur Abzugsfähigkeit der Kosten von Energiesparmassnahmen. Gefördert werden Investitionen, die eine erhebliche Einsparung von Energie mit sich bringen, wie z.B. gewisse Wärmedämmungen oder der Einbau von Heizungen, die bei gleichem Wirkungsgrad wesentlich weniger Energie benötigen. Die Tabelle legt fest, welcher Anteil der Kosten jeweils abgezogen werden darf. Die Überprüfung des Einzelfalles bleibt vorbehalten. |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | Die Anpassung des Eigenmietwertes bzw. des amtlichen Steuerwertes erfolgt in der nächsten Veranlagungsperiode nach Durchführung der amtlichen Schätzung. |

1.2.22

Kanton Thurgau

a) Gesetzliche Grundlagen

Steuergesetz vom 4. September 1992, § 34 (I).
Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 10. November 1992, §§ 7 – 11 (II).
Wegleitung zur Steuererklärung 1993 (III).

b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten

Abgezogen werden dürfen die Kosten für Unterhalt, einschliesslich derjenigen für Energiesparen und Umweltschutz, die Versicherung von Liegenschaften, die Liegenschaftssteuer, Schuldzinsen, soweit sie nicht zu den Anlagekosten gehören, sowie unter gewissen Voraussetzungen die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten (I).

Nicht abzugsberechtigt sind wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen und für die Verbesserung von Liegenschaften, Grundeigentümerbeiträge an Strassen etc., Quartierplankosten u.ä., die mit dem Erwerb der Liegenschaft verbundenen Kosten, private Aufwendungen wie Heizungskosten etc. (§ 7, II).

Im einzelnen sind abzugsberechtigt (Ziffer 12.2.1–12.2.8, III):

- 12.2.1) Jährliche / periodische Ausbesserungsarbeiten sowie der Ersatz von Einrichtungen, soweit sich kein Mehrwert der Liegenschaft ergibt;
Aufwendungen für die Modernisierung (Heiz- und Waschanlagen, Schwemmkanalisation, Verbesserungen aller Art) gelten in der Regel zur Hälfte als Mehrwert;
- 12.2.2) Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen;
- 12.2.3) Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft;
- 12.2.4) mit dem Grundbesitz verbundene jährliche Abgaben;
- 12.2.5) bei Mietshäusern: die vom Eigentümer bezahlten Kosten für Reinigung, Beleuchtung und Heizung gemeinsamer Räume und des Treppenhauses, soweit sie nicht von den Mietern vergütet werden;
- 12.2.6) bei Stockwerkeigentum vgl. unten lit. e;
- 12.2.7) Kosten der Vermietung sowie der Verwaltung und Wartung durch Dritte – der Ersatz ausgedienter Apparate (Wasch- und Abwaschmaschinen, Kühlschränke etc.);
- 12.2.8) nicht durch Subventionen gedeckte Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten unter bestimmten Voraussetzungen.

c) Pauschalabzug

Anstelle der tatsächlichen Unterhaltskosten kann ein Pauschalbetrag abgezogen werden. Dieser beträgt bei bis zu 10jährigen Gebäuden $\frac{1}{10}$ des Bruttomietetrages, für ältere Gebäude $\frac{1}{5}$. Darin enthalten sind die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien, die Ausgaben für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Aufwendungen u.ä. sowie die Liegenschaftssteuer. In jeder Veranlagungsperiode kann für jede Liegenschaft neu zwischen dem Abzug der Pauschale und dem Abzug der effektiven Kosten gewählt werden (§ 9, II).

Ausgeschlossen ist der Pauschalabzug, wenn der gesamte Bruttomietertag der Liegenschaften eines Steuerpflichtigen Fr. 50 000.– pro Jahr übersteigt; ferner bei unüberbauten Grundstücken und bei solchen mit Baurechtsbelastung, bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens sowie bei Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden (II, § 10; III, Ziff. 12.2).

- | | |
|---|--|
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand) | Aufwendungen für die Instandstellung einer Liegenschaft innerhalb der ersten vier Jahre nach dem Erwerb stellen keine abzugsfähigen Unterhaltskosten dar, sondern sind als wertvermehrnde Aufwendungen zu betrachten. Dies gilt nicht, für die nach dem Erwerb eingetretenen Schäden sowie dann, wenn eine Liegenschaft durch Erbgang gesamthaft auf die Erben übergeht und in der Erbteilung hinsichtlich der eigenen Quote des die Liegenschaft übernehmenden Erben (II, § 18). Energiesparende Aufwendungen und Kosten von Umweltschutzmassnahmen sind in der Regel zu 50% abziehbar. |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften sind abziehbar, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für Gemeinschaftsanlagen verwendet werden (III, Ziff. 12.2.6). |
| f) Energiesparmassnahmen | Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind abziehbar (III, Ziff. 12.2.2). |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | Bei wesentlichen, wertvermehrden Um-, An- oder Neubauten erfolgt von Amtes wegen eine Zwischeneinschätzung. |

1.2.23

Kanton Uri

a) Gesetzliche Grundlagen

Steuergesetz vom 17. Mai 1992 / Stand 1. Januar 1993, Art. 36 und 56 (I). Weisung des Regierungsrates über die Bemessung der Abzüge für den ordentlichen Unterhalt und die energiesparenden Aufwendungen an Grundstücken und Gebäuden vom 23. November 1992 (II). Wegleitung zur Steuererklärung 1993/94, Ziffer 12 (III).

b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten

Die Liegenschaftskosten von Privatliegenschaften sind aufzuteilen in Betriebs-, Verwaltungs-, Unterhalts- und Anlagekosten. Als Betriebskosten gelten wiederkehrende Gebühren für Kehricht- und Abwasserentsorgung, die Kosten für Heizung, Strassenbeleuchtung, Strassenreinigung, Strassenunterhalt und Wasserzins für gemeinschaftlich genutzte Räume, Liftkosten etc.. Diese sind nur bei vermieteten Liegenschaften abziehbar, und dies auch nur dann, wenn sie vom Hauseigentümer bestritten werden.

Zu den abzugsfähigen Verwaltungskosten gehören die tatsächlichen Auslagen für die Verwaltung, die Entschädigung an den Hauswart und die Versicherungsprämien für Feuer-, Wasserschaden-, Glasbruch-, Haftpflichtversicherung etc.. Kosten, die für die Werterhaltung der Liegenschaft aufgebracht werden, gelten als abziehbarer Unterhalt. Dazu gehören die Auslagen für Reparaturen und Neueinrichtungen, die keine Wertvermehrung darstellen (Ersatz von gleichwertigen Maschinen und Einrichtungen, Fenstern, Renovation der Fassaden, des Daches, der Innenräume etc.). Aufwendungen für An- und Umbauten sind nicht abzugsfähige, wertvermehrende Anlagekosten. Nicht als Unterhalt gelten z.B. die erstmalige Installation von Maschinen und Einrichtungen oder der Ausbau von Räumen.

Die Abgrenzung in Unterhalts- und Anlagekosten hat in einem Gesamtrahmen zu erfolgen. Für die Aufteilung ist der Ausscheidungskatalog im Anhang von Weisung II zu verwenden. Sobald eine Liegenschaft einer umfassenden Innen- oder Aussenrenovation unterzogen wird, sind die anfallenden Kosten mehrheitlich als Anlagekosten zu betrachten.

c) Pauschalabzug

Anstelle der tatsächlichen Unterhaltskosten kann der Steuerpflichtige einen Pauschalabzug geltend machen. Die einmal getroffene Wahl ist grundsätzlich verbindlich. Ein nachträglicher Wechsel vom Pauschalabzug zum Abzug der tatsächlichen Unterhaltskosten ist nur möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die tatsächlichen Kosten die Pauschalabzüge der laufenden und der vorangegangenen Steuerperiode gesamthaft übersteigen.

Der Pauschalabzug ist zulässig für Liegenschaften des Privatvermögens mit einem Mietwert bis zu Fr. 60 000.–. Für Liegenschaften mit einem höheren Mietwert, für Liegenschaften des Geschäftsvermögens sowie für verpachtete Liegenschaften, die zur Hauptsache gewerblichen Zwecken dienen, sind nur die tatsächlichen Aufwendungen abziehbar.

Die Unterhaltspauschale wird in Prozenten des Mietwertes berechnet. Dieser wird bei der eigenen Wohnung des Steuerpflichtigen um 20% bzw. max. Fr. 3000.– reduziert, sofern er pro Jahr höher ist als Fr. 6000.–. Die Pauschale beträgt:

- für bis zu 9jährige Gebäude 15% des Nettomietwertes,
- für Gebäude mit einem Alter zwischen 10 und 19 Jahren 25% des Nettomietwertes,
- für 20jährige und ältere Gebäude 35% des Nettomietwertes (I, Art. 25 und 42; II, Ziffer 4).

- | | |
|--|---|
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnahe Aufwand) | Instandstellungskosten für Liegenschaften, die innerhalb von 5 Jahren nach dem Erwerb anfallen, gelten als wertvermehrnde Anlagekosten. Dies gilt nicht für den Teil der energiesparenden Unterhaltskosten. Bei Erbschaften wird Alleinerben der volle Abzug für Unterhaltskosten gewährt, bei der Übernahme der Liegenschaft von Miterben, nur bis zur Höhe der eigenen Erbquote des Steuerpflichtigen. |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | Die Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften gelten als abzugsberechtigt, sofern dessen Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden. |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Zu den energiesparenden Unterhaltskosten zählen nur Massnahmen, die in erster Linie der Wärmedämmung dienen oder eine energiesparende Wirkung haben, die bezogen auf das Gesamtgebäude erheblich ist. Der Ausscheidungskatalog im Anhang zu Weisung II nennt die als energiesparend geltenden Aufwendungen. In Steuerperioden mit energiesparenden Unterhaltskosten, die mindestens 50% des Mietwertes (vgl. oben lit. c) betragen, können anstelle des Pauschalabzuges die tatsächlichen, werterhaltenden Unterhaltskosten abgezogen werden. Massgebend ist das Total beider Bemessungsjahre. In den folgenden Steuerjahren ist wieder der Pauschalabzug anzuwenden.</p> <p>Der Wechsel vom Pauschalabzug zum Abzug der tatsächlichen Unterhaltskosten gilt für beide Bemessungsjahre der Steuerperiode. Die Wechselmöglichkeit beschränkt sich auf das Objekt, für das energiesparende Aufwendungen getätigt wurden (II, Ziffer 4.).</p> |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | Eine Zwischenschätzung des Grundstückes erfolgt von Amtes wegen oder auf Antrag des Steuerpflichtigen, wenn sich sein Wert durch Änderungen in Bestand, Beschaffenheit und Benützungsart oder aus anderen Gründen wesentlich verändert hat. |

1.2.24

Kanton Waadt

- | | |
|---|--|
| a) Gesetzliche Grundlagen | <p>Loi sur les impôts directs vom 26. November 1956 / Stand 18. Juni 1984, Art 23 (I).</p> <p>Directives concernant la déduction au titre de frais d'entretien des immeubles, du coût de travaux tendant à économiser l'énergie vom Oktober 1984 (II).</p> <p>Wegleitung zur Steuererklärung (III).</p> <p>Instructions complémentaires concernant la détermination de la valeur locative de l'immeuble affecté au domicile principal du contribuable, 1987/88 (IV).</p> |
| b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten | <p>Zum Abzug zugelassen sind Unterhalts- und Reparaturkosten, soweit sie den Wert des Gebäudes nicht vermehren, Sachversicherungsprämien, die Kosten der Verwaltung durch Dritte, wiederkehrende Gebühren für Kehrriechtabfuhr, Beleuchtung, Strassenreinigung etc. Die einzelnen Beträge sind aufzulisten und auf Verlangen zu belegen (III).</p> <p>Werden Arbeiten ausgeführt, die gleichzeitig wertvermehrenden und werterhaltenden Charakter haben, so nimmt die Steuerbehörde eine Ausscheidung in abzugs- und nicht abzugsfähige Aufwendungen vor. Zum Abzug zugelassen werden die Aufwendungen für Arbeiten, welche die durch Gebrauch und Zeitablauf bedingte normale Abnutzung beheben.</p> <p>Alle anlässlich der Erstellung oder Vergrösserung eines Gebäudes anfallenden Kosten gelten vollumfänglich als Anlagekosten. Dasselbe gilt für die Kosten von Umbauten, Neueinrichtungen (Einbau von Bädern u.ä.) und Umnutzungen. Soweit jedoch diese Aufwendungen der Energieeinsparung dienen, können sie teilweise als Unterhaltskosten abgezogen werden (II).</p> |
| c) Pauschalabzug | <p>Anstelle der effektiven Unterhaltskosten, kann ein Pauschalabzug von $\frac{1}{6}$ des Bruttoertrages geltend gemacht werden.</p> |
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand) | <p>Aufwendungen für die Renovation eines Gebäudes, das in verlottertem Zustand erworben wurde, gelten ohne zeitliche Beschränkung als nicht abzugsfähige Anlagekosten (II).</p> |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergemeinschaften | <p>Einlagen in den Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergemeinschaften sind nicht abzugsfähig.</p> |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Massnahmen, die der Einsparung von Energie dienen, werden steuerlich gefördert. Die Tabelle unter Ziffer VII der Weisungen II präzisiert die zum Abzug zugelassenen Aufwendungen. Alle durchgeführten Arbeiten sind separat aufzuführen. Werden sie nicht kombiniert mit einem allgemeinen Um- oder Anbau bzw. einer Renovation, so ist der abzugsfähige Anteil erheblich grösser (II).</p> |
| g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes | <p>Nach grossen Renovationen wird der amtliche Steuerwert überprüft.</p> |

1.2.25

Kanton Wallis

- | | |
|---|--|
| a) Gesetzliche Grundlagen | <p>Steuergesetz vom 10. März 1976 / 15. Mai 1992, Art. 28 (I).
 Ausführungsreglement vom 25. August 1976 / 15. Oktober 1986, Art. 16 (II).
 Energiespargesetz vom 11. März 1987, Art. 9 (III).
 Wegleitung / Zusatz-Wegleitung zur Steuererklärung 1991/92 (IV).
 Reglement betreffend die Katastertaxen vom 3. November 1976 (V).</p> |
| b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten | <p>Soweit Auslagen für Reparaturen und Renovationen keine wertvermehrenden Aufwendungen darstellen, sind sie abziehbar. Weiter sind zum Abzug zugelassen: Betriebskosten wie Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft, Wasserzins, wiederkehrende Beiträge für Gewässerschutz, Strassenreinigung/-beleuchtung und Abfuhrwesen, Hauswartentschädigung, Lift etc. sowie Verwaltungskosten (IV, Seite 14).</p> <p>Bei der Vermietung möblierter Ferienhäuser und -wohnungen werden die grösseren Unterhalts- und Verwaltungskosten durch eine Reduktion der effektiven Einnahmen um 20% berücksichtigt (IV, Seite 13).</p> |
| c) Pauschalabzug | <p>Anstelle der tatsächlichen Kosten kann ein Pauschalabzug von maximal 1.5% des Steuerwertes des Gebäudes gewählt werden. Zu Beginn jeder Steuerperiode kann vom Pauschalabzug zum Abzug der tatsächlichen Kosten übergegangen werden. Ein Wechsel vom Abzug der tatsächlichen Kosten zum Pauschalabzug ist jedoch nicht mehr möglich (II).</p> <p>Nicht erlaubt ist der Pauschalabzug für unüberbaute Grundstücke, für Grundstücke, für welche der Steuerpflichtige einen Baurechtszins erhält, für Liegenschaften, die zu einem Geschäfts- oder Landwirtschaftsbetrieb des Steuerpflichtigen oder zu einem vom ihm verpachteten Geschäfts- oder Landwirtschaftsbetrieb gehören, sowie wenn der Steuerwert der Gebäude eines Steuerpflichtigen, seiner Frau und seiner minderjährigen Kinder eine Million Franken übersteigt (IV, Seite 14).</p> |
| d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnaher Aufwand) | <p>Kosten für die Instandstellung von Liegenschaften, die erst kürzlich erworben wurden, stellen wertvermehrende Aufwendungen und nicht abzugsfähige Unterhaltskosten dar. Als steuerrechtlich anerkannte Liegenschaftsunterhaltskosten gelten nur Aufwendungen, die dazu dienen, das Gebäude wieder in einen Zustand zu versetzen, den es während der Besitzesdauer des jetzigen Eigentümers schon hatte.</p> |
| e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften | <p>Einlagen in den Erneuerungsfonds zählen zu den abzugsfähigen Unterhaltskosten soweit sie dem Eigentümer unwiderruflich entzogen sind und nur zur Deckung von künftigen Reparatur- und Erneuerungskosten verwendet werden dürfen (IV, Seite 14).</p> |
| f) Energiesparmassnahmen | <p>Die belegten Kosten für Installationen, die eine sparsame Energieverwendung bezwecken, sind abziehbar, soweit sie einen Mehrwert darstellen (I). Solche Abzüge sind jedoch nicht zulässig für Bauten, die weniger als 10 Jahre alt sind. Davon ausgenommen ist das Auswechseln von Maschinen und Apparaten, die eine erhebliche Verminderung des Energieverbrauchs erlauben. Nähere Auskünfte erteilt die Steuerkommission der Gemeinde (II).</p> |

- g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes** Mehrwerte von Liegenschaften, die dauernder oder lang anhaltender Natur sind und sich infolge von Neu- oder Umbauten ergeben, werden jedes Jahr geschätzt. Die Eröffnung der Schätzung geschieht entweder durch direkte Meldung an den Eigentümer oder durch öffentliche Auflage. Die Anpassung der Eigenmietwerte erfolgt frühestens nach zwei Veranlagungsperioden (V, Art. 39; I, Art. 17).

1.2.26

Kanton Zug

- a) Gesetzliche Grundlagen**
- Steuergesetz vom 7. Dezember 1946 / Stand 1991, § 20 Abs.1, Ziff. 5 und 5bis (I).
Vollziehungsverordnung vom 18. Juni 1979 / Stand 1990, §§ 30 und 30bis (II).
Interne Weisung, Ausscheidungskatalog (III).
- b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten**
- Als Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften gelten die eigentlichen Reparaturkosten und die Auslagen für Neueinrichtungen, die nach allgemeiner Ansicht zum Bestandteil eines gut eingerichteten Hauses gehören (Zentralheizung, Warmwasserversorgung u.ä.), soweit sie keinen Mehrwert bewirken, ferner die jährlich wiederkehrenden Auslagen für Versicherung (Gebäude-, Wasserschaden-, Glas-, Haftpflichtversicherung etc.) und Wasserzins, sowie die tatsächlichen Auslagen für die Verwaltung mit Einbezug der Entschädigung an den Hauswart.
- Ob Instandstellungskosten werterhaltend oder wertvermehrend sind, beurteilt sich bei Geschäfts- und Privatliegenschaften nach den gleichen Kriterien. In beiden Fällen erfolgt die Ausscheidung gemäss Ausscheidungskatalog. Danach sind je nachdem $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{2}$ oder 100% der Kosten abzugsfähig (III).
- c) Pauschalabzug**
- Die nicht buchführungspflichtigen Grundeigentümer können anstelle der tatsächlichen Auslagen für Unterhalt und Verwaltung der Liegenschaft die folgenden Pauschalbeträge in Abzug bringen:
- 15% der Mietzinseinnahmen bzw. des Mietwertes bei bis zu 10jährigen Gebäuden, 25% bei Gebäuden mit einem Alter zwischen 10 und 30 Jahren und 30% bei mehr als 30jährigen Gebäuden.
- Der Wechsel vom Pauschalabzug zum Abzug der effektiven Kosten ist in jeder Veranlagungsperiode möglich, doch muss danach das Abzugssystem der tatsächlichen Kosten acht Jahre lang beibehalten werden. Besitzt ein Steuerpflichtiger mehrere private Liegenschaften, so ist für alle dasselbe Abzugssystem anzuwenden. Bei Liegenschaften von buchführungspflichtigen Personen, die teils geschäftlich, teils privat genutzt werden, können nur die tatsächlichen Kosten abgezogen werden (II).
- d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnahe Aufwand)**
- Aufwendungen für die Instandstellung einer geerbten oder neu erworbenen Liegenschaft gelten für den neuen Eigentümer acht Jahre ab Erwerb insoweit nicht als Unterhaltskosten, als die Instandstellung einen Mehrwert gegenüber dem bisherigen Zustand der Liegenschaft bewirkt. Erlaubt ist nur der Abzug von Kosten, die für den Ausgleich von seit dem Erwerb eingetretenem Verschleiss anfallen (II, III).
- Bei ererbten Liegenschaften kann der Erbe für den seiner Erbquote entsprechenden Teil im gleichen Ausmass Abzüge beanspruchen, wie sie der Erblasser im Zeitpunkt des Erbanges hätte geltend machen können.
- e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergemeinschaften**
- Einlagen in Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergemeinschaften sind abzugsberechtigt, sofern effektive Unterhaltskosten geltend gemacht werden.

f) Energiesparmassnahmen

Bei baulichen Vorkehren, die der Energieeinsparung dienen, werden steuerliche Erleichterungen gewährt. Als Kosten für die Förderung des Energiesparens bei bestehenden Gebäuden gelten:

- a) Kosten für Wärmeisolierung, d.h. die Kosten für spezielle Isolierungen am Dach, an Innen- und Aussenwänden sowie Fenster);
- b) Kosten für andere energiesparende Einrichtungen, so namentlich Kosten für die Änderung des Heizungs- und Warmwasseraufbereitungssystems sowie der Klimaanlage, für die Installation von Wärmepumpen, für Einrichtungen zur Nutzbarmachung alternativer Energiequellen (Sonnenenergie, Biogas, Erdwärme etc.).

Von diesen nachgewiesenen Kosten wird $\frac{1}{3}$ als Abzug anerkannt, sofern das Gebäude seit mehr als fünf Jahren im Eigentum des Steuerpflichtigen steht. Der Ausscheidungskatalog (III) enthält Präzisierungen.

Sofern lediglich ein Abzug für energiesparende Massnahmen geltend gemacht wird, kann dieser neben der Pauschale beansprucht werden; ein Wechsel des Abzugssystems ist nicht erforderlich.

g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes

Die Anpassung des amtlichen Steuerwertes nach Umbauten oder Sanierungen wird in jedem Fall einzeln geprüft. Wird aufgrund der eingereichten Belege festgestellt, dass wertvermehrende Arbeiten durchgeführt wurden, so erhöht die kantonale Steuerverwaltung den Steuerwert der Liegenschaft um 70–80% dieses Betrages.

1.2.27

Kanton Zürich

a) Gesetzliche Grundlagen

Steuergesetz vom 8. Juli 1951, § 25 Abs. 1, lit. c (I).
Dienstanleitung vom 3. Juli 1952, NN 84, 168 – 172 (II).
Weisung des Regierungsrates über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung des Eigenmietwertes vom 10. Juni 1992 (III).
Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates, Sitzung vom 4. Juli 1984, Nr. 2619, zu beziehen bei der Staatskanzlei (IV).

b) Werterhaltende Unterhaltskosten, wertvermehrende Anlagekosten

Zu den abzugsfähigen, ordentlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten gehören:

- a) die Aufwendungen für die jährlich oder periodisch wiederkehrenden Ausbesserungsarbeiten aller Art sowie für Ersatz von Einrichtungen, soweit sie keinen Mehrwert der Liegenschaft bewirken;
die Aufwendungen für die Modernisierung von Liegenschaften, insbesondere für bauliche Massnahmen zur Verbesserung der Wärmeisolation und zur Einsparung von Energie, für die Einrichtung zeitgemässer Heiz- und Waschanlagen, der Schwemmkanalisation und von Antennen für Radio und Fernsehen; diese Kosten gelten allerdings nur zur Hälfte als Unterhaltskosten;
- b) die jährlichen Prämien für Versicherungen gegen Sachschaden und Haftpflicht;
- c) die mit dem Grundbesitz verbundenen jährlichen Abgaben, wie Wasserzins, Gebühren für Schwemmkanalisation sowie Kehrrichtabfuhr, Dolenreinigung und Feuerschau;
- d) die Ausgaben für Reinigung, Beleuchtung und Heizung von Vorräumen, Treppenhaus, Kellerräumen und Estrich in Miethäusern, soweit diese Kosten vom Hauseigentümer bestritten werden;
- e) die Kosten für Verwaltung und Wartung der Liegenschaft durch Dritte;
- f) die Kosten für Vermietung, Erhebung der Mietzinse, Betreibungen, Ausweisungen und Prozesse mit Mietern (II, N 168).

Als ausserordentliche Unterhaltskosten dürfen abgezogen werden:

- a) Ausgaben für nachträglich erstellte Luftschutzbauten, soweit diese Kosten vom Eigentümer der Liegenschaft getragen werden;
- b) Ausgaben für die Reparatur grösserer ausserordentlicher Schäden wie z.B. Wasserschäden, Schäden durch Erdbeben, Kriegsschäden etc., soweit diese Kosten vom Eigentümer getragen werden;
- c) unter gewissen Voraussetzungen erhebliche Ausgaben für bauliche Massnahmen, welche auf behördliche Auflage hin vorgenommen werden (II, N 171).

Zu den nicht abzugsberechtigten Aufwendungen gehören:

- a) wertvermehrnde Aufwendungen für Neueinrichtungen und Verbesserungen;
- b) Grundeigentümerbeiträge wie z.B. Strassenbeiträge;
- c) Quartierplankosten u.ä.;
- d) die mit dem Erwerb der Liegenschaft verbundenen Kosten (II, N 172).

Erfolgen der Ersatz von veralteten Einrichtungen und die erstmalige Anbringung von Bauteilen oder Installationen im Zuge einer Gesamtrenovation oder eines Umbaus oder übersteigen die Kosten einer Ersatzanschaffung den nach heutigem Geldwert bemessenen Neuwert der ersetzten Anlage wesentlich, so werden die entstehenden Gesamtkosten nach den vorstehenden Grundsätzen aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgt in steuerlich voll zum Abzug zugelassene Erneuerungskosten, in Aufwendungen, welche wegen ihrer energiesparenden Wirkung als Modernisierungsausgaben zur Hälfte abzugsfähig sind (unten lit. f), und in nicht abzugsfähige, wertvermehrnde Investitionen (IV).

c) Pauschalabzug

Bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens, bei verpachteten Landwirtschaftsbetrieben sowie bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche zur Hauptsache geschäftlichen oder gewerblichen Zwecken dienen, sind nur die tatsächlichen Aufwendungen abzugsfähig (II, N 169).

Bei allen anderen Liegenschaften berechnen sich die Abzüge für die ordentlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten entweder aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen oder aufgrund eines Pauschalabzuges. Die Pauschale wird in Prozenten des jeweiligen pro Jahr deklarierten Bruttomietetrages der Liegenschaft berechnet und beträgt 20% für die ersten 10 Jahre seit Erstellung der Baute und 30% für die folgenden Jahre.

Die Wahl zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten oder dem Pauschalabzug steht dem Steuerpflichtigen zu und zwar jeweils bei Erwerb oder Erstellung einer überbauten Liegenschaft oder bei einer allgemeinen bzw. ausserordentlichen Neubewertung einer Liegenschaft.

In der Zwischenzeit ist die gewählte Berechnungsart beizubehalten, es sei denn, der Steuerpflichtige weise nach, dass in den vergangenen fünf oder mehr Jahren die Summe der zulässigen Pauschalabzüge die Summe der tatsächlichen, ordentlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten nicht erreicht hat (II, N 170).

d) Neuerworbene Liegenschaften (anschaffungsnahe Aufwand)

Grundsätzlich sind auch bei neuerworbenen Liegenschaften sämtliche Unterhaltskosten steuerlich abzugsfähig. Dies gilt allerdings nicht, wenn das Haus in verwahrlostem Zustand erworben wurde und die Instandstellung das Haus somit auf längere Zeit in einen besseren Zustand bringt.

- | | |
|---|--|
| <p>e) Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften</p> | <p>Beiträge an den Erneuerungsfonds sind, da er zukünftigen Renovationen dient, nicht abzugsfähig.</p> |
| <p>f) Energiesparmassnahmen</p> | <p>Hinsichtlich Aufwendungen für Energiesparmassnahmen an bestehenden Bauten gilt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Vollumfänglich abziehbar sind Aufwendungen für den Ersatz von bereits bestehenden Anlagen und Einrichtungen, sofern der nach dem heutigen Geldwert bemessene Neuwert der ersetzten Anlagen und Einrichtungen ungefähr den Kosten der neuen Anlagen und Einrichtungen entspricht. Das trifft auch dann zu, wenn durch die ersatzweise angeschaffte gleichwertige Anlage oder Einrichtung in den technischen Details nicht der Zustand vor der Erneuerung wiederhergestellt, sondern der heutige Stand der Technik verwendet wird. b) Zur Hälfte als Unterhaltskosten abzugsfähig sind Aufwendungen für der Einsparung von Energie dienende bauliche Veränderungen und für die Eranschaffung von energiesparenden Anlagen und Einrichtungen (Modernisierungsaufwendungen) (IV). |
| <p>g) Anpassung des amtlichen Steuerwertes</p> | <p>Nach erheblichen Investitionen, die einem Neubau gleichzusetzen sind, erfolgt eine ausserordentliche Neufestsetzung der Verkehrswerte von Liegenschaften sowie der Mietwerte von durch den Steuerpflichtigen selbst genutzten Liegenschaften mit der nächsten Haupteinschätzung (III, N 70).</p> |

2 Abbau von steuerlichen Hemmnissen bei der Bauerneuerung

2.1	Arten von Liegenschaftseigentum	83
2.1.1	Liegenschaften im Privateigentum	83
2.1.2	Liegenschaften im Geschäftsvermögen	83
2.1.3	Liegenschaften im Eigentum steuerbefreiter Institutionen	84

2.2	Vorschläge für den Abbau von steuerlichen Hemmnissen bei der Bauerneuerung	85
2.2.1	Arbeitsgruppe «Steuern» und Workshop vom 15. März 1993	85
2.2.2	Kurzfristige Massnahmen	86
2.2.3	Mittelfristige Massnahmen	86
	a) Allgemeine Vorschläge	87
	b) Vorschläge bei Liegenschaften im Privatvermögen	90
	c) Vorschläge bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen	92

2.3	Verfolgen nicht-fiskalischer Ziele im Recht der direkten Steuern	93
2.3.1	Problematik	93
2.3.2	Gründe für den Abbau der steuerlichen Hemmnisse bei der Bauerneuerung	93
2.3.3	Beispiel Energiesparmassnahmen	94

2.1 Arten von Liegenschaftseigentum

Bei der Diskussion von Vorschlägen für den Abbau von steuerlichen Hemmnissen bei der Bausanierung ist zu unterscheiden zwischen Liegenschaften im Privatvermögen und im Geschäftsvermögen sowie Liegenschaften im Eigentum steuerbefreier Institutionen.

2.1.1 Liegenschaften im Privatvermögen

Bei Liegenschaften im Privatvermögen sind werterhaltende Unterhaltskosten steuerabzugsfähig, wertvermehrnde Kosten hingegen erhöhen die Anlagekosten. Nur wenn es später einmal zu einem Verkauf der Liegenschaft kommen sollte, reduzieren letztere den Gewinn und damit die Grundstückgewinnsteuer bzw. eine analoge kantonale Einkommenssteuer. Liegenschaftsertragsverluste können, wenn sie die übrigen steuerbaren Einkünfte übersteigen, nicht auf die nachfolgenden Steuerperioden vorgetragen werden. Die Verrechnung von Verkaufsverlusten mit Verkaufsgewinnen ist nicht oder nur beschränkt gestattet und zudem zeitlich limitiert. Eine Verrechnung von Verlusten aus Liegenschaftsveräusserung mit dem übrigen Einkommen ist in der Regel ausgeschlossen.

Unter gewissen Voraussetzungen – vor allem bei kleinem Liegenschaftsbesitz, wo in der Regel auch keine eigene Liegenschaftenrechnung geführt wird – kann anstelle der effektiven Unterhaltskosten eine Pauschale abgezogen werden. In einigen Kantonen ist der Steuerpflichtige an die einmal getroffene Wahl gebunden, in anderen kann er sich in jeder Steuerperiode bzw. nach einer gewissen Anzahl von Jahren wieder neu für die eine oder andere Abzugsmöglichkeit entscheiden.

Im Bund wird durch das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14.12.1990 und die Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24.8.1992, welche beide am 1.1.95 in Kraft treten, die sogenannte Wechselpauschale eingeführt. Danach kann sich der Steuerpflichtige für jede Steuerperiode erneut entweder für den Abzug der effektiven Kosten oder für den Abzug der Pauschale entscheiden. Das Schaffen dieser Wahlmöglichkeit wird jedoch den Kantonen im Rahmen des Gesetzes über die Harmonisierung der kantonalen Steuern, welches seit 1.1.1993 mit einer Anpassungsfrist bis 31.12.2000 in Kraft ist, nicht vorgeschrieben.

2.1.2 Liegenschaften im Geschäftsvermögen

Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen werden Unterhaltskosten als Aufwand vom Ertrag abgezogen, wertvermehrnde Investitionen erhöhen den Anlagewert und dürfen in späteren Jahren abgeschrieben werden. In vielen Fällen können Unterhalts-/Anlagekosten zum Zweck der steuerlichen Gewinnregulierung nach Wahl des Steuerpflichtigen entweder direkt abgeschrieben oder aktiviert und erst später der Erfolgsrechnung belastet werden.

Bei einem Verkauf der Liegenschaft werden auf der Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis (inkl. wiedereingebrachte Abschreibungen) je nach dem vom Kanton eingeführten System verschiedenartige Steuern fällig. Liegenschaftsertragsverluste können im Rahmen des normalen Verlustvortrags auf nachfolgende Steuerperioden vorgetragen werden. Dagegen ist die Verrechenbarkeit aus Veräusserungsverlusten mit Gewinn oder Ertrag des gleichen oder folgenden Jahres je nach kantonalem System verschieden.

2.1.3 Liegenschaften im Eigentum steuerbefreiter Institutionen

Liegenschaften im Eigentum steuerbefreiter Institutionen werden, wenn die präzisierenden Bedingungen der Praxis erfüllt sind, überhaupt nicht besteuert. Darunter fallen u.a. das staatliche Immobilieneigentum sowie dasjenige von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge oder sonstigen steuerbefreiten Institutionen. Empfehlungen zum Abbau von steuerlichen Hemmnissen bei der Bauerneuerung entfallen daher für diesen Bereich.

2.2 Vorschläge für den Abbau von steuerlichen Hemmnissen bei der Bauerneuerung

2.2.1. Arbeitsgruppe «Steuern» und Workshop vom 15. März 1993

Bereits im Jahre 1988 hatte sich die Expertenkommission «Altbauerneuerung» des Bundesamtes für Wohnungswesen mit dem Thema der Förderung der Bauerneuerung durch steuerliche Vergünstigungen befasst (vgl. Arbeitsberichte Wohnungswesen Nr. 17, S. 64 ff.). Ausgehend von den dort vorgeschlagenen Massnahmen, erarbeitete die Arbeitsgruppe «Steuern» im Rahmen des Impulsprogrammes Bau eine Reihe von Vorschlägen für den Abbau von steuerlichen Hemmnissen bei der Bauerneuerung. Am 15. März 1993 wurden diese dann durch eine Expertengruppe bestehend aus Vertretern von Bund und Kantonen, von Hochschulen und Verbänden an einem Workshop diskutiert und evaluiert.

Von den Teilnehmern des Workshops wurde überwiegend die Meinung vertreten, dass grundsätzlich nur einfache und klare Lösungen eine Chance haben, verwirklicht zu werden. Im Steuerrecht geht es um die Produktion von Massenverfügungen durch eine relativ begrenzte Zahl von Beamten. Zusätzliche Differenzierungen erhöhen die Gefahr von Missverständnissen, Fehlern und Verzögerungen. Die Verfahrensökonomie ist daher von grosser Bedeutung.

Systemänderungen, obwohl teilweise wünschbar, sind derzeit schwer zu realisieren und kommen daher nicht in Frage. Begrüsst würde vor allem die sanierungsfreundliche Auslegung bzw. Anwendung des geltenden Rechts.

Aus rein wissenschaftlicher Sicht ist das Recht der direkten Steuern nicht geeignet für Lenkungsmassnahmen, da ein selektiver Einsatz nicht möglich ist und ihre Wirkungen oft nicht klar berechenbar oder in ihrer monetären Auswirkung zu klein sind, um die angestrebte Verhaltensbeeinflussung in genügendem Ausmass zu erreichen. Schliesslich können sie sich, je nach Steuerfaktoren, in einer anderen Periode auswirken oder auch nicht. Gegen diese Sicht sprechen allerdings verschiedene politische Überlegungen, welche hinten unter Ziffer 2.3.2 aufgeführt sind.

Grundsätzlich birgt jede Sonderbehandlung der Liegenschaftseigentümer die Gefahr in sich, dass später andere, durch die steuerlichen Förderungsmassnahmen diskriminierte Steuerpflichtige ihrerseits Forderungen stellen, was letztlich zu einer Erosion des Steuersubstrates und damit zu höheren Steuersätzen für alle führen würde.

Aus verschiedenen Voten ging die Wünschbarkeit einer besseren kantonalen Koordination der steuerlichen Behandlung von Liegenschaftskosten hervor. Die seit 1.1.1993 in Gang gekommene Umsetzung der Steuerharmonisierung bietet dazu einen günstigen Hintergrund. Weiter wurde die Ungleichbehandlung von natürlichen und juristischen Personen hervorgehoben und deren Beseitigung verlangt.

Im folgenden werden die verschiedenen Vorschläge der Arbeitsgruppe kurz erläutert und die Stellungnahmen der Teilnehmer des Workshops zusammengefasst. Es ist nicht die Absicht der Arbeitsgruppe «Steuern», ein steuerrechtlich vollständig ausgearbeitetes Papier vorzulegen. Ziel dieser Publikation ist vielmehr das Anregen der öffentlichen Diskussion auf breiter Basis.

2.2.2 Kurzfristige Massnahmen

Angesichts der heutigen allgemeinen Wirtschaftslage und der Situation im Baugewerbe im speziellen wäre zur Ankurbelung der Konjunktur auch die kurzfristige Einführung von steuerlichen Massnahmen zur Förderung der Bauerneuerung denkbar. Der Konjunkturartikel (Art. 31 quinquies BV) böte die gesetzliche Grundlage dazu. Diesem Vorschlag stand jedoch das Bundesamt für Konjunkturfragen im September 1992 ablehnend gegenüber.

2.2.3 Mittelfristige Massnahmen

Der Bund hat die Möglichkeit, Sanierung und Umbau der bestehenden Bausubstanz im Rahmen der Steuerharmonisierung auch auf kantonaler Ebene zu beeinflussen. Das neue Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) vom 14. 12. 1990, welches die Anpassung der kantonalen und kommunalen Bestimmungen innerhalb von acht Jahren, d.h. bis zum 1.1. 2001, verlangt, ist am 1.1.1993 in Kraft getreten. Die Einführung der steuerlichen Förderung der Siedlungserneuerung muss auf diese wichtige steuerrechtliche Randbedingung Rücksicht nehmen.

a) Allgemeine Vorschläge

aa) Grosszügige Auslegung des Unterhaltsbegriffs

Begründung:

Vorschriften in Gesetzen und Verordnungen, vor allem aber klare, interne Weisungen und Wegleitungen sollten die Steuerämter zu einer grosszügigeren Auslegung des Unterhaltsbegriffs führen.

Stellungnahme Workshop:

Diese Postulate werden von allen Anwesenden als wesentlich erachtet. Der Begriff Wertvermehrung soll restriktiv ausgelegt und die Erhaltung des zeitgemässen Wohnungsstandards als Unterhalt gewürdigt werden. Dies erlaubt auch qualitative Verbesserungen bzw. Anpassungen an den jeweiligen technischen Stand oder an die sich ändernden Komfortbedürfnisse unter dem Titel Werterhaltung.

ab) Aufgabe der Dumont-Praxis

Begründung:

Seit Einführung der sogenannten Dumont-Praxis in den 70er Jahren werden sämtliche Investitionen, die innerhalb einer bestimmten Anzahl von Jahren (normalerweise nach fünf) nach Erwerb einer Liegenschaft getätigt werden, grundsätzlich als wertvermehrend und daher steuerlich nicht abzugsfähig qualifiziert. Diese Praxis wäre wieder aufzugeben und dem neuen Eigentümer der Eintritt «in die Rechtsstellung seines Vorgängers» zu erlauben. Die Abzugsfähigkeit der Sanierungskosten müsste wieder auf das Objekt selber, d.h. auf die Liegenschaft, und nicht auf den Eigentümer bezogen werden.

Dem schlechten Zustand eines Gebäudes, welcher einen Käufer nach dem Erwerb zu einer grossen Renovation veranlasst, entsprechen in der Regel geringe oder inexistenten Abzüge für den Gebäudeunterhalt in der Zeit vor dem Verkauf. Selbst wenn der Käufer diese Abzüge nun nachholt und damit seine Bemessungsgrundlage entsprechend reduziert, hat der Staat durch das verspätete Geltendmachen in der Zwischenzeit im Ausmasse des Zwischenzinses profitiert.

Die Dumont-Praxis führt im Prinzip zu einer indirekten Steuererhöhung: Solange das Gebäude verlottert, gibt es keine Kürzung der Bemessungsgrundlagen infolge abzugsfähiger Unterhaltskosten, und wenn die Unterhaltskosten dann später anfallen, wird der Abzug verweigert!

Stellungnahme Workshop:

Die Aufgabe der Dumont-Praxis ist dringend, da sie nicht nur ungerecht, sondern der Bauerneuerung auch klar hinderlich ist. Sie führt dazu, dass über die ganze Lebensdauer zweier Gebäude die Unterhaltskosten desjenigen, das schlechter unterhalten und dann verkauft wird, steuerlich teilweise nicht als Abzug berücksichtigt werden. Leider hat jedoch das Bundesgericht den Dumont-Entscheid mehrmals bestätigt und der Bundesrat sowie verschiedene Kantone haben ihn nun auch in den Steuergesetzen festgeschrieben.

**ac) Neueinrichtungen
als Anpassung des
Ausbaustandards
an die aktuellen
Bedürfnisse des
Marktes**

Begründung:

Die Umwandlung von zwei 3^{1/2}-Zimmer-Wohnungen in eine Familienwohnung mit 4 und eine Seniorenwohnung mit 2 Zimmern, die Einrichtung von äusserlich getrennten Wohnungseingängen oder der Einbau von dem jeweiligen technischen Stand entsprechenden Küchen, Bädern, Waschküchen etc. werden heute als Modernisierungen und daher als teilweise wertvermehrend betrachtet. In Wirklichkeit passt jedoch der Eigentümer in allen Fällen die Liegenschaft nur den veränderten Anforderungen des Marktes an, um so die weitere Vermietbarkeit zu gewährleisten.

Damit Wohnungen, die vor 30 Jahren für mittlere Ansprüche erstellt worden sind, heute immer noch an den Mittelstand vermietet werden können, muss der damalige Wohnungsstandard ganz erheblich angehoben werden. Alle diesbezüglichen Umbauten dienen daher allein der Werterhaltung. Dem steht die Meinung vieler Steuerbehörden entgegen, welche sie tendenziell als wertvermehrende Neueinrichtungen betrachten.

**Stellungnahme
Workshop:**

vgl. vorn, unter aa)

**ad) Einräumung eines
Wahlrechts betref-
fend Absetzbarkeit
der Sanierungskosten bei der all-
gemeinen Einkom-
menssteuer oder
bei der Grund-
stückgewinnsteuer**

Begründung:

Dem Steuerpflichtigen würde ein Wahlrecht eingeräumt, wonach Renovationskosten entweder im Zeitpunkt des Anfallens für die direkte Steuer vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden, oder aber – soweit dies nicht geschehen ist – bei der Berechnung des Grundstückgewinnes zum ursprünglichen Erwerbspreis addiert werden können, um in diesem Umfange den (kantonalen) Grundstücksgewinn zu mindern.

**Stellungnahme
Workshop:**

Die beiden Steuern werden z.T. auf verschiedenen Ebenen erhoben, weshalb die Durchführung auf praktische Schwierigkeiten stossen dürfte. Der Idee sollte aus diesem Grund keine Priorität eingeräumt werden.

**ae) Abzugsfähigkeit
von Baukredit-
zinsen**

Begründung:

Im Unterschied zu den übrigen Schuldzinsen sind bei der Finanzierung von Neubauten und Bauerneuerungen die Zinsen für den Baukredit meist nicht zum Abzug zugelassen. Die unterschiedliche rechtliche Ausgestaltung des gleichen wirtschaftlichen Sachverhalts (Kreditaufnahme mit anschliessender Bezahlung von Schuldzinsen) sollte jedoch auf die steuerliche Behandlung keinen Einfluss haben. Man könnte dem Steuerpflichtigen hier sogar die Wahl geben, die Zinsen entweder direkt vom steuerbaren Einkommen abzuziehen oder aber sie zum Erwerbspreis der Liegenschaft zu addieren, so dass sie erst später bei der Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer den steuerbaren Gewinn reduzieren.

Die Nichtabzugsfähigkeit der Baukreditzinsen stellt überdies eine unerlaubte Übertragung von Aspekten des Geschäftsvermögens in den Bereich des Privatvermögens dar. Bei letzterem können sowohl beim Bund als auch in den Kantonen die passiven Zinsen beinahe umfassend abgezogen werden. Dies gilt sogar, wenn der Kredit für nicht-einkommenswirksame Tätigkeiten wie Ferienreisen oder Anschaffungen von Möbeln verwendet wird. Wieso soll dann ausgerechnet der Zins für die Herstellung eines einkommenswirksamen Objektes, nämlich eines Wohngebäudes, vom Abzug ausgeschlossen sein?

Stellungnahme

Workshop:

Die Mehrheit der Teilnehmer erachtet hier eine Änderung als notwendig. Ein Entscheid des Bundesgerichtes hat die Praxis der Nichtabzugsfähigkeit gegen den Willen vieler Kantone fixiert.

b) Vorschläge bei Liegenschaften im Privatvermögen

ba) Einführung der Wechselpauschale auch in den Kantonen

Begründung:

Eigentümer, welche während Jahren die Pauschale geltend machten, scheuen oft vor darüber hinausgehenden Investitionen zurück, da sie diese in vielen Kantonen steuerlich nicht mehr geltend machen können. Diese Hemmungen würden entfallen, wenn für jede Steuerperiode erneut ein Wahlrecht gegeben wäre.

Stellungnahme

Workshop:

Dieser Vorschlag hat für alle hohe Priorität. Da die meisten Kantone im Rahmen der Steuerharmonisierung ihre Gesetze demjenigen über die direkte Bundessteuer angleichen, damit sie nicht zwei verschiedene Systeme administrieren müssen, geht der Trend eindeutig in Richtung kantonale Wechselpauschalen. Hier müsste jedoch unbedingt Einfluss auf die Kantone genommen werden. Es ist allerdings zu beachten, dass die Sätze von Wechselpauschalen systembedingt niedriger sein müssen als jene der Fixpauschalen.

bb) Erweiterung des Steuerharmonisierungsgesetzes durch ausdrückliche Nennung der Abzugsfähigkeit der Bauerneuerungskosten in Art. 9 Abs. 3 des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG)

Begründung:

Art. 9 Abs. 3 StHG sieht bei Liegenschaften im Privatvermögen fakultative Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vor. Abs. 4 erklärt weitere Abzüge ausdrücklich als nicht zulässig, so dass für den Abzug von Bauerneuerungskosten eine Gesetzesänderung notwendig wäre.

Stellungnahme

Workshop:

vgl. unten, unter bc)

bc) Subsumption der Um- und Erneuerungsbauten unter die Sonderabzüge des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG) für Umweltschutz gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. a

Begründung:

Siedlungserneuerung würde dadurch unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes betrachtet (vgl. hinten, A. 2: geringere Entsorgungsprobleme, Anwendung zeitgemässer Bauvorschriften, Verwendung umweltschonender Baumaterialien, Schonung der Ländreserven, Nutzung bzw. Umnutzung brachliegender Gebäude). Die in Art. 9 Abs. 3 lit. a des StHG vorgesehene Verordnung des Eidg. Finanzdepartementes müsste hier die entsprechenden Präzisierungen bringen.

Stellungnahme

Workshop:

Die Subsumption unter den Umweltschutz ist rechtlich nicht möglich. Jede Erweiterung bzw. Änderung des StHG ist derzeit schwierig zu realisieren. Überdies befindet man sich im Bereich der staatlichen Lenkungsmaßnahmen mit der bereits am Anfang des Kapitels geschilderten Problematik.

bd) Verteilung von grösseren, wert-erhaltenden Bauerneuerungskosten auf mehrere Jahre

Begründung:

Damit die Vornahme von Erneuerungsarbeiten ohne Rücksicht auf steuerliche Konsequenzen bautechnisch sinnvoll geplant werden kann, würden die Aufwendungen aufgeteilt in sofort abzugsfähige Unterhaltskosten einerseits und aktivierbare Kosten andererseits; letztere könnten anschliessend z. B. über 4 Jahre abgeschrieben werden. Bei einem Verkauf innerhalb von 5 Jahren nach der Renovation könnte evtl. eine nachträgliche Besteuerung erfolgen.

Stellungnahme

Workshop:

Die Meinungen zu diesem Thema sind kontrovers. Einerseits dämpft die zweijährige Bemessungsperiode das Problem, andererseits ist es vielen Liegenschaftsbesitzern zumutbar, Steuerplanung zu betreiben und bereits die Bauarbeiten auf mehrere Jahre zu verteilen. Das Nachsehen hat allerdings derjenige, der die verschiedenen legalen Möglichkeiten nicht kennt. Hier ist Vorsicht geboten, da vom bisherigen System abweichende Gesetzesänderungen notwendig wären.

be) Verrechnung eines Liegenschaftsverlustes mit übrigem Einkommen, Vortrag eines verbleibenden Liegenschaftsverlustes auf künftige Steuerperioden

Begründung:

Sollte sich durch Unterhalt und die oben erwähnten Abschreibungen ein Verlust ergeben, so würde dieser, soweit er nicht mit übrigem Einkommen, z.B. Wertschriftenertrag, verrechnet werden kann, zum Vortrag auf nachfolgende Steuerperioden zugelassen.

Stellungnahme

Workshop:

vgl. vorn, unter bd)

bf) Steuerlich begünstigtes Bausparen nicht nur im Hinblick auf die Förderung des Wohneigentums zum Eigengebrauch, sondern auch im Hinblick auf Renovationen im weitesten Sinne, Ausgestaltung wie bei 3. Säule-Konti

Begründung:

Pro Jahr könnten natürliche Personen z.B. 5% des Einkommens auf ein steuerbegünstigtes Bank-Konto einbezahlen. Bei Sanierungskonti wäre als steuerbegünstigter Maximalbetrag ein gewisser Prozentsatz des Gebäudewertes oder bei Nichtverwendung der Gelder für Erneuerungsarbeiten innert einer bestimmten Anzahl von Jahren eine nachträgliche Besteuerung vorzusehen. Die Verwendungskontrolle könnte durch die Bank erfolgen, indem nur die Bezahlung von «Handwerkerrechnungen» über diese Konti erfolgen dürfte und Barauszahlungen, wie bei BVG-Konti, dem Steueramt zu melden wären.

Stellungnahme

Workshop:

Hier müssten auf jeden Fall Abklärungen bezüglich Wirksamkeit der Massnahme gemacht werden. Da sie einen recht hohen Verwaltungsaufwand bedingt, hat eine Weiterverfolgung keine Priorität.

**bg) Steuerfreie
Rücklagen**

Begründung:

Um die Bildung von Rücklagen für umfassende Sanierungen zu fördern, könnten Erneuerungsfonds vorgesehen werden, wie sie bei den Stockwerkeigentümergeinschaften bereits existieren. Einlagen könnten von der Steuerbemessungsgrundlage abgezogen werden.

Stellungnahme

Workshop:

vgl. vorn, Ziffer bf)

c) Vorschläge bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen

**ca) Erhöhung der
Abschreibungssätze
bei Gesamtsanierungen**

Begründung:

Die Kosten wären ebenfalls in abzugsfähige Unterhalts- und aktivierbare Anlagekosten aufzuteilen. Letztere könnten anschliessend zu erhöhten Sätzen beschleunigt abgeschrieben werden.

Stellungnahme

Workshop:

Diese Idee wird generell begrüsst, diesbezüglich ist in vielen Kantonen bereits eine positive Grundhaltung vorhanden.

**cb) Zulassung von
grosszügigen
Rückstellungen**

Begründung:

Die Bildung von steuerwirksamen Rückstellungen für umfassende Sanierungen sollte prioritär gefördert werden.

Stellungnahme

Workshop:

vgl. vorn, unter ca).

2.3. Verfolgen nicht-fiskalischer Ziele im Recht der direkten Steuern

2.3.1 Problematik

Ziel der Einkommenssteuer ist die Beschaffung von Mitteln zur Deckung der öffentlichen Ausgaben. Die Erhebung der Einkommenssteuer hat im Rahmen der verfassungsmässigen Grundsätze der Besteuerung, insbesondere gestützt auf die Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen, zu erfolgen. Sollen daneben auch ausserfiskalische Ziele, wie z.B. die Förderung von Bausanierungen, verfolgt werden, so erfordert dies eine verfassungsmässige bzw. gesetzliche Grundlage, das Verhältnismässigkeitsprinzip muss gewahrt bleiben, d.h. die steuerlichen Massnahmen müssen zur Erreichung des angestrebten Zieles geeignet sein, und das Grundprinzip der Steuergerechtigkeit, die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen, darf nicht gefährdet sein.

Anlässlich des Workshops trat klar zutage, dass Finanzdirektoren, Steuerbehörden und die Wissenschaft den Einsatz der Gesetze zu den direkten Steuern für ausserfiskalische Zwecke überwiegend ablehnen. Gründe dafür sind die Erhaltung des Steuersubstrates, die Verwaltungsökonomie, die Nicht-Privilegierung bzw. Nicht-Diskriminierung bestimmter Gruppen von Steuerpflichtigen sowie die Ablehnung der indirekten, untransparenten und daher nicht kontrollierbaren Subventionierung nach dem Giesskannenprinzip.

Es trifft zu, dass Steuervergünstigungen zur Förderung der Bauerneuerung bzw. der Abbau von Steuerhemmnissen nur den Hauseigentümern zugute kommen. Die gezielten Vergünstigungen verschieben definitionsgemäss die steuerliche Belastung zu deren Gunsten und zu Lasten der übrigen Steuerpflichtigen. Ob und wie weit eine Umverteilung stattfindet, ist nicht messbar.

2.3.2 Gründe für den Abbau der steuerlichen Hemmnisse bei der Bauerneuerung

Aus wirtschaftspolitischen Überlegungen hat die Eidg. Steuerverwaltung die Kantone bereits 1976 einmal aufgefordert, zur Förderung der privaten Bautätigkeit von dem ihnen eingeräumten Ermessensspielraum bei der Beurteilung von werterhaltenden Liegenschaftsaufwendungen im Rahmen der gesetzlichen Ordnung weitherzigen Gebrauch zu machen.

Heute ist es so, dass nicht nur das Steuerrecht, sondern auch das Baurecht, Sanierungen eher hindern als fördern. Jede Renovation, die eine Baubewilligung erfordert, zieht kostspielige Auflagen und Weiterungen nach sich. Betroffen sind Bereiche wie Energiehaushalt, Kanalisation, Schallschutz, feuerpolizeiliche und denkmalpflegerische Aspekte etc. Eine gewisse fiskalische Begünstigung der Umbauten könnte diese baurechtlichen Hindernisse wenigstens teilweise wettmachen.

Hinzu kommt, dass die folgenden Aspekte der Bauerneuerung weit über die Partikularinteressen von Liegenschaftseigentümern hinausgehen und von grossem Interesse für die Allgemeinheit sind. Auch sie rechtfertigen eine grosszügige steuerliche Haltung:

- Verminderung des Abbruchs von Bauten zwecks Reduktion des zu entsorgenden Bauschutts;
- Verringerung des neu verbauten Materials im Hinblick auf die künftige Entlastung der Bauabfalldeponien;

- Schonung der verbleibenden Landreserven durch Reduktion der Neubauquote;
- Gesunde, guterhaltene Wohnungen, Vermeidung von Slums;
- Umnutzung von leerstehendem Büroraum in Wohnraum;
- Bedarfsgerechte Einteilung der Wohnungen;
- Erhalt von tendenziell billigerem Wohn- und Geschäftsraum in bestehenden Gebäuden;
- Unterstützung der Bauwirtschaft im allgemeinen und Ausgleich der konjunkturellen Schwankungen in der Auslastung im besonderen;
- Förderung des mittelständischen Gewerbes;
- Bewahrung bzw. Verbesserung des bestehenden Siedlungsbildes.

2.3.3 Beispiel Energiesparmassnahmen

Grundsätzlich ist auch die heutige steuerliche Behandlung der Energiesparmassnahmen aus fiskalischer Sicht diskutabel, denn es werden eindeutig nicht-fiskalische Ziele verfolgt. Die Eigentümer von Liegenschaften werden privilegiert. Im Zeitpunkt ihrer Einführung im Jahre 1978 durch ein Kreisschreiben der Eidg. Steuerbehörde fehlten überdies die Rechtsgrundlagen. In der Zwischenzeit wurden sie allerdings in den meisten Kantonen geschaffen.

Die Aufforderung an die Kantone, im Rahmen des gesetzlichen Ermessens durch grosszügige Bemessung der abzugsfähigen Unterhaltskosten bei Gebäudeisolierungen und Investitionen in energiesparende Einrichtungen das Energiesparen zu unterstützen, erging aus wirtschaftspolitischen Überlegungen und hat zu einer heute anerkannten Praxis geführt.

Zugunsten einer solchen steuerlichen Förderung spricht jedoch überdies folgendes: Energiesparmassnahmen liegen auch im Interesse der Mieter, indem sie den Energiekonsum und dadurch die Heizkosten vermindern. Viel wesentlicher ist allerdings die dadurch erzielbare Verbesserung der Luftqualität, was eindeutig in dringendem Interesse der Allgemeinheit liegt.

Anhang

A.1	Wirtschaftliche Bedeutung der Erneuerungsinvestitionen	97
A.1.1	Alter, Bestand und Eigentümer des Gebäudeparks Schweiz	97
A.1.2	Investitionen in Gebäudeunterhalt und -erneuerung	102

A.2	Ökologische Aspekte	105
------------	----------------------------	------------

A.3	Renovationsverhalten von Immobilieneigentümern	107
A.3.1	Unterschiedliches Verhalten der verschiedenen Eigentümergruppen	107
A.3.2	Einfluss des Mietrechts	107
A.3.3	Unterhaltszyklus	108
A.3.4	Einfluss des Steuerrechts gemäss Meinung der Immobilienverwalter	109
A.3.5	Vorschläge von Immobilienverwaltern zur Förderung der Bauerneuerung	109

A.1 Wirtschaftliche Bedeutung der Erneuerungsinvestitionen

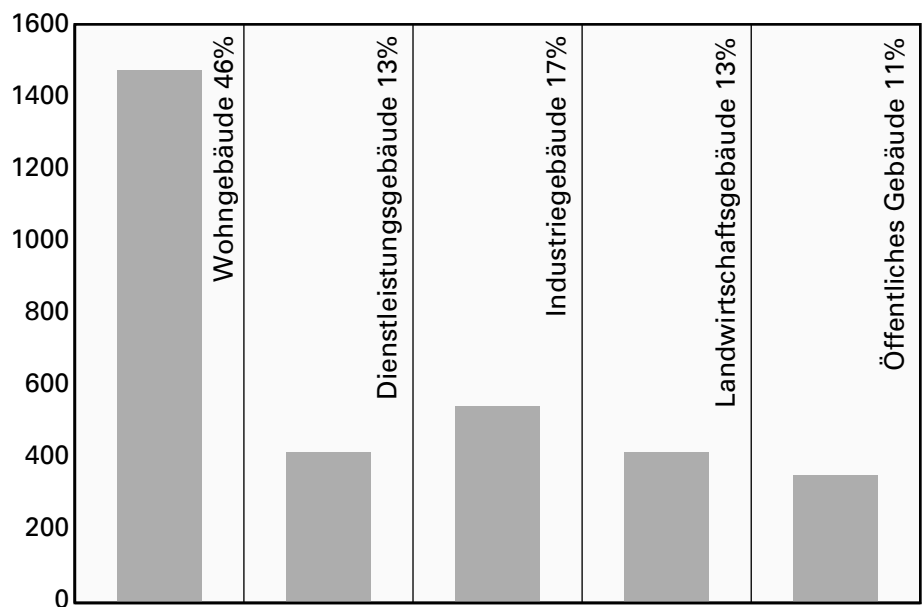
Sind steuerliche Massnahmen zur Förderung der Siedlungserneuerung überhaupt notwendig? Wie alt sind die Gebäude in der Schweiz? Wem gehören sie? Diese und andere Fragen im Zusammenhang mit der Bauerneuerung werden im Folgenden beantwortet.

A.1.1 Alter, Bestand und Eigentümer des Gebäudeparks Schweiz

Das gesamte Gebäudevolumen in der Schweiz betrug 1992 3080 Mio. m³, davon waren 1417 Mio. m³ oder 46% Wohngebäude und 1663 Mio. m³ oder 54% Nichtwohngebäude. Die volumenmässige Aufteilung auf die verschiedenen Nutzungsarten präsentierte sich im einzelnen wie folgt:

Abbildung 1

Gebäudevolumen 1992, Nutzungsverteilung



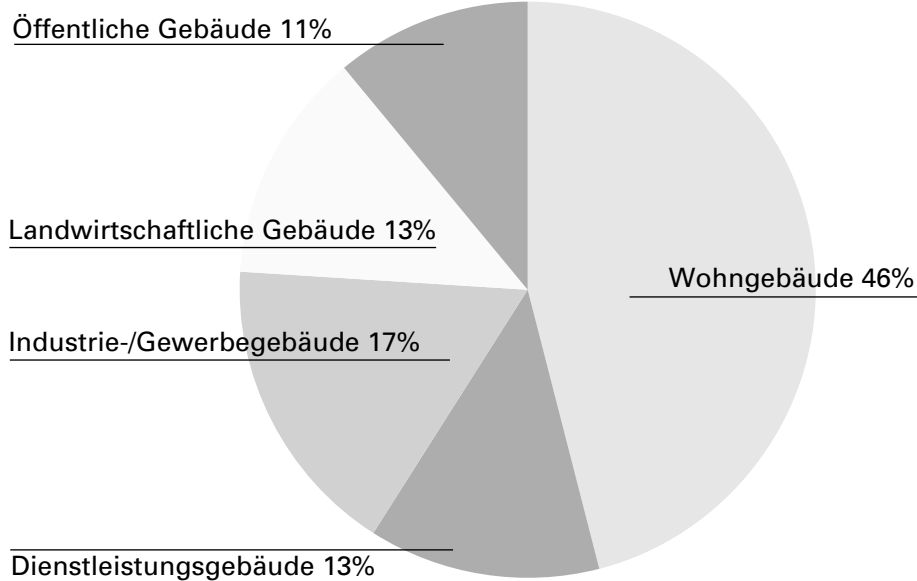
Gebäudevolumen in Mio. m³

Quelle:
 Bau- und Immobilienmarkt Schweiz, Monitoring 1993,
 Wüest & Partner, Zürich 1993, S. 27.

**Gebäudevolumen 1992,
prozentuale Nutzungs-
verteilung**

Die folgende Abbildung zeigt die prozentuale Aufteilung des gesamten Gebäudevolumens auf die diversen Nutzungen:

Abbildung 2



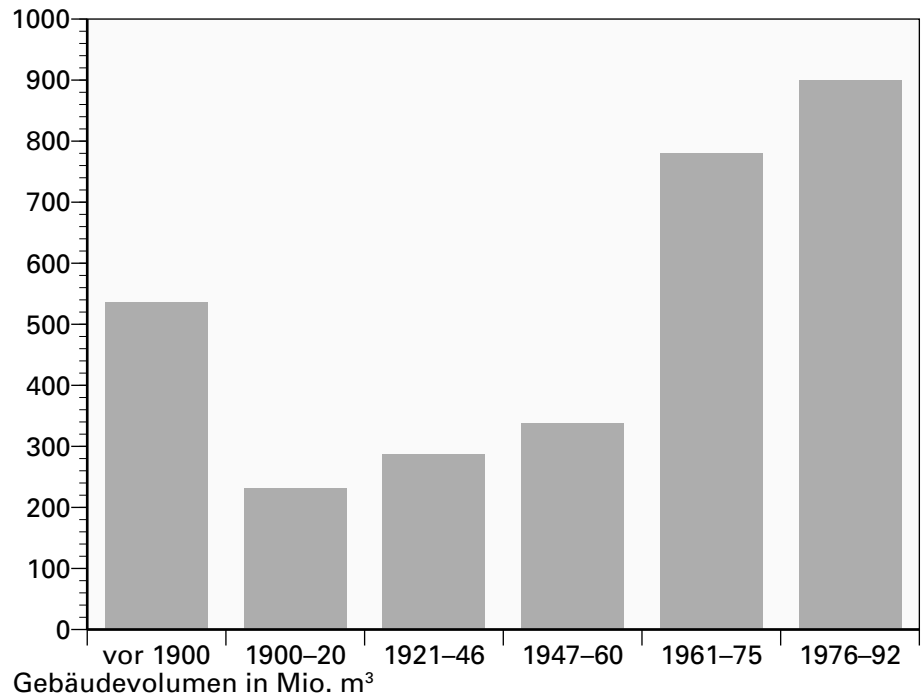
Quelle:
Bau- und Immobilienmarkt Schweiz, Monitoring 1993,
Wüest & Partner, Zürich 1993, S. 27.

Addiert man den gesamten Wohnraum ¹⁾, die industriellen (und gewerblichen) sowie die Dienstleistungsgebäude, so ergibt sich ein Gesamtvolumen von 2541 m³ (82,5%). Je nach Gebäudealter und Eigentümer würde hier eine grosszügigere steuerliche Behandlung der Erneuerungskosten sicher als Anreiz für bauliche Investitionen dienen.

¹⁾ In der Landwirtschaft wird je 50% des Gesamtvolumens von 400 m³ als Wohnraum bzw. landwirtschaftlich genutzt.

**Altersstruktur des
gesamten Gebäudeparks
nach Volumen, 1992**

Abbildung 3



Quelle:

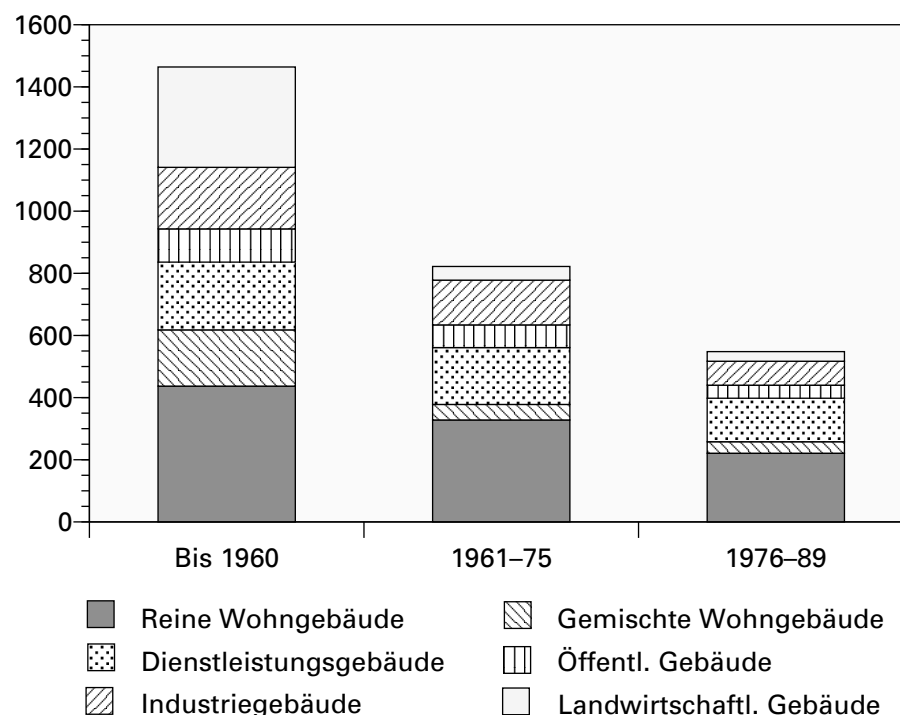
Dokumentation Gebäudebestand Schweiz, Publikation IP Bau,
Bundesamt für Konjunkturfragen, Seite 11;

Bau- und Immobilienmarkt Schweiz, Monitoring 1993, Wüst & Partner,
Zürich 1993, Seite 27.

Aus der obigen Abbildung geht hervor, dass ca. 2200 Mio. m³ oder 71% des gesamten Gebäudevolumens vor 1976 erbaut worden sind. Von besonderer Bedeutung sind die zwischen 1961 und 1975 erstellten Immobilien. Diese 780 Mio. m³ oder 25% des Gesamtvolumens befinden aufgrund ihres Alters sich zur Zeit alle in mehr oder weniger renovationsbedürftigem Zustand.

Altersstruktur der Gebäude nach Nutzung und Volumen, 1990

Abbildung 4

 Gebäudevolumen in Mio. m³


Quelle:

Dokumentation Gebäudebestand Schweiz, Publikation IP Bau, Bundesamt für Konjunkturfragen, Seite 31

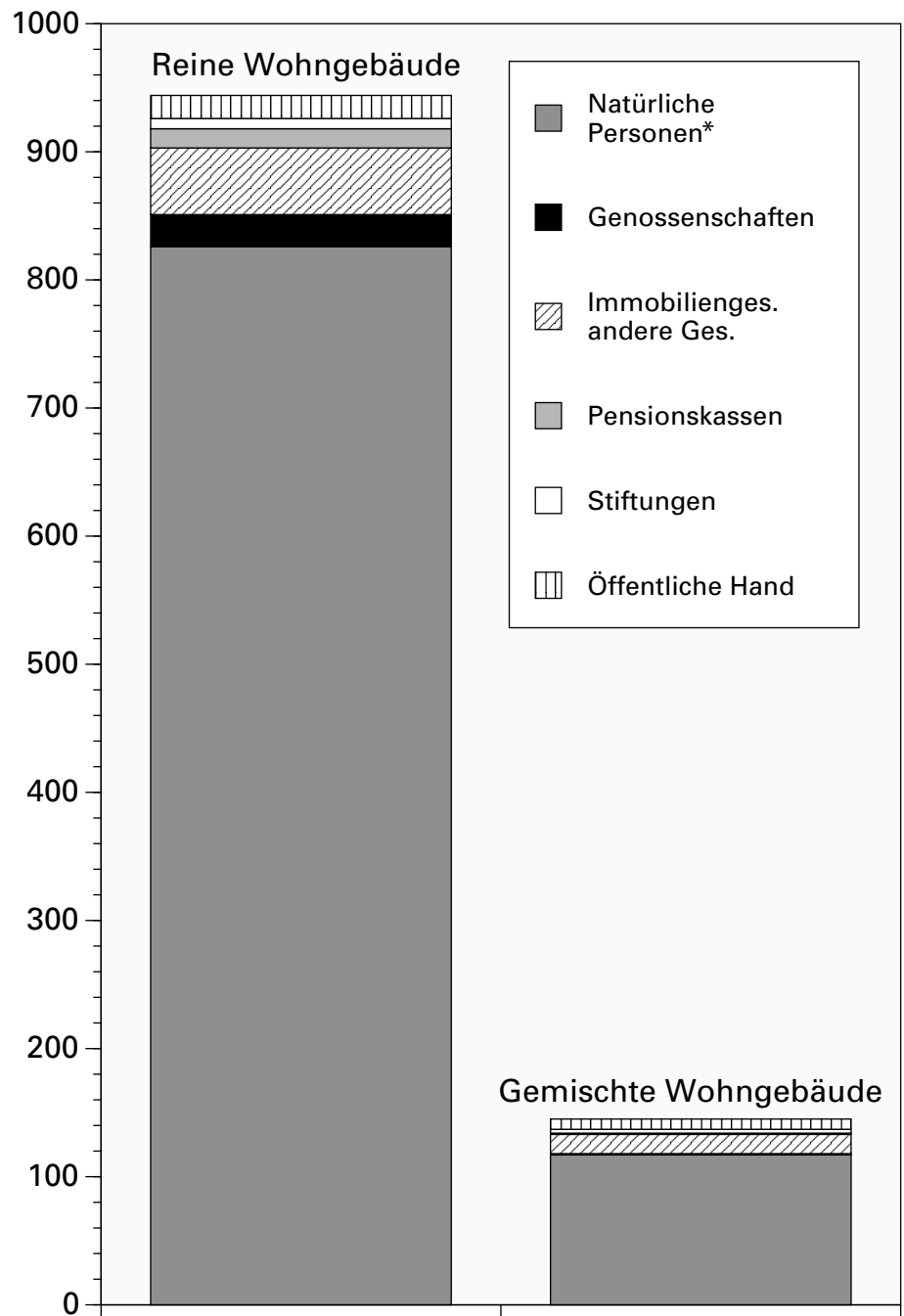
Den grössten Anteil an den von 1961–75 erstellten und daher in naher Zukunft sanierungsbedürftigen Gebäuden haben die reinen Wohngebäude. Gemischte Wohngebäude kamen während dieser Zeit verhältnismässig wenige dazu, das gleiche gilt für die landwirtschaftlichen Gebäude. Bei den Industriegebäuden stammt ebenfalls ein grosser Teil aus den prosperierenden 60er Jahren.

Grundsätzlich sind im Bereich der Steuern drei Arten von Liegenschaftseigentum zu unterscheiden: Liegenschaften im Privatvermögen, Liegenschaften im Geschäftsvermögen und Liegenschaften im Eigentum von steuerbefreiten Institutionen. Das Verhalten der letzten Gruppe wird durch das Steuerrecht nicht beeinflusst. Die ersten beiden Gruppen werden steuerlich unterschiedlich behandelt, was bedeutet, dass auch der Abbau von Bauerneuerungshemmnissen an verschiedenen Punkten ansetzen muss.

Abbildung 5 zeigt den prozentualen Anteil der verschiedenen Eigentümersegmente am Bestand der reinen und gemischten Wohngebäude im Jahre 1990. Bei der Ermittlung dieser Zahlen wurden allerdings, mangels neuer Erhebungen, Verschiebungen in der Eigentümerstruktur zwischen 1980 und 1990 vernachlässigt.

Eigenumsstruktur bei Wohngebäuden, 1990

Abbildung 5



* Bei den natürlichen Personen (inkl. Erbengemeinschaften) befinden sich die Liegenschaften mehrheitlich im Privatvermögen.

Quellen: Dokumentation Gebäudebestand Schweiz, Publikation IP Bau, Bundesamt für Konjunkturfragen, Seiten 8, 17, 19, 32 und 33; H. Wüest und Ch. Gabathuler, Bauwerk Schweiz, Zürich, 1989, Seite 18

Vernachlässigt man die erwähnten Verschiebungen in der Eigentümerstruktur, so befanden sich im Jahre 1990 86,7% des gesamten Gebäudebestandes in den Händen natürlicher Personen – betrachtet man allerdings den Wohnungsbestand, so sind es ca. $\frac{2}{3}$. Seit 1950 war einerseits ein Zuwachs an Eigenheimbesitzern ¹⁾ zu beobachten, andererseits wurde das Eigentum an Mehrfamilienhäusern vermehrt auf juristische Personen, und damit ins Geschäftsvermögen, übertragen.

¹⁾ ca. 35% der reinen Wohngebäude bzw. ca. 13% des Gesamtvolumens 1990 sind Einfamilienhäuser

Der Wert des gesamten Wohngebäudebestandes betrug 1990 Fr. 653 Mia. Grob geschätzt machte der Anteil der Wohngebäude in den Händen von natürlichen Personen ca. Fr. 565 Mia. aus. Nimmt man der Einfachheit halber an, dass sich der wert- und volumenmässige Anteil der Einfamilienhäuser ungefähr entspricht und bei etwa bei 30% liegt, so beträgt er ca. Fr. 190 Mia. Der restliche Privatanteil von ca. Fr. 375 Mia. sowie die ca. Fr. 90 Mia. der übrigen Eigentümersegmente bestehen aus Mehrfamilienhäusern (inkl. gemischte Nutzungen).

Aufgrund der neuesten Gebäude- und Wohnungserhebung im Jahre 1990 präsentiert sich die Eigentümerstruktur bei den Wohnungen wie folgt:

- 69% Natürliche Personen (i.d.R. im Privatbesitz)
- 12% Institutionelle (Bau- oder Immobiliengesellschaften, Versicherungen, Immobilienfonds)
- 4% Wohnbaugenossenschaften
- 5% Personalfürsorgestiftungen
- 2% Andere Stiftungen, Vereine
- 3% Öffentliche Hand
- 4% Übrige Eigentümer

Quelle: Bundesamt für Statistik.

Für die steuerliche Förderung der Siedlungserneuerung kommen die Wohnungen der natürlichen Personen, der Genossenschaften, der Institutionellen sowie der übrigen Eigentümer in Frage, es sind dies insgesamt 89% oder ca. Fr. 580 Mia. des Gesamtwertes von Fr. 653 Mia. (Stand 1990). Drei Eigentümergruppen scheiden für Belange der direkten Steuer aus, da sie steuerbefreit sind: die Personalfürsorgestiftungen (5%), die mehrheitlich steuerbefreiten Stiftungen (2%, inkl. Vereine) und die öffentliche Hand (3%). Genossenschaften gehören nicht zur Gruppe der steuerbefreiten Liegenschaftseigentümer, denn sie dienen in der Regel der Selbsthilfe der Beteiligten und sind daher mehrheitlich steuerpflichtig.

Bei den Nichtwohngebäuden, Gesamtwert Fr. 542 Mia., fehlen leider Zahlen zur Eigentümerstruktur, doch befindet sich hier ein grosser Prozentsatz im Eigentum von Privatgesellschaften, aus diversen Gründen oft in firmeneigenen Immobiliengesellschaften.

A.1.2 Investitionen in Gebäudeunterhalt und -erneuerung

Gesamthaft gesehen wurden 1991 Fr. 37.8 Mia. oder 11.4% des Bruttoinlandproduktes in den Bau (Neubau und **bewilligungspflichtige** Erneuerung) investiert. Davon flossen 47% in den Wohnbereich, 14% in Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft, 21% in Dienstleistungsgebäude sowie 18% in öffentliche Gebäude. Bei den Erneuerungen allein gingen 41% in den Wohnbereich, 11% in Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft, 23% in Dienstleistungsgebäude sowie 25% in öffentliche Bauten.

Betreffend Investitionen in den **nicht-bewilligungspflichtigen** Gebäudeunterhalt zeigt sich aus den WUST-Abrechnungen, dass hierfür nochmals ungefähr derselbe Betrag aufgewendet wird wie für die bewilligungspflichtige Erneuerung, also maximal Fr. 10.5 Mia.

Ein Vergleich Unterhalt – Erneuerung ergibt grob geschätzt etwa folgendes Bild: Bei Wohngebäuden entfällt auf den (weit gefassten) Unterhalt etwa dieselbe Summe wie auf die Erneuerung, im Bereich Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft werden ca. 20–30% weniger in den Unterhalt investiert als in die Erneuerung. Dienstleistungsgebäude, bei welchen das äussere Erscheinungsbild eine grosse Rolle spielt, werden relativ intensiv unterhalten, hier liegt der diesbezügliche Aufwand um ca. 10% höher als derjenige für Erneuerung. Die öffentliche Hand schliesslich ist beim Unterhalt eher zurückhaltend.

Im allgemeinen sind Einzelpersonen und Genossenschaften zurückhaltend beim Unterhalt, Erbgemeinschaften zählen zu den restriktivsten Investoren, am aktivsten pflegen Institutionelle ihre Gebäude.

Tabelle 1

Bauinvestitionen 1991		Total Neubau und Erneuerung	Fr. 37.8 Mia.	100%
a) Neubau			Fr. 27.3 Mia.	72%
davon	Wohngebäude		Fr. 13.4 Mia.	49%
	Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft		Fr. 4.2 Mia.	15%
	Dienstleistungsgebäude		Fr. 5.4 Mia.	20%
	Öffentliche Bauten		Fr. 4.2 Mia.	15%
b) Erneuerung (bewilligungspflichtig)			Fr. 10.5 Mia.	28%
davon	Wohngebäude		Fr. 4.3 Mia.	41%
	Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft		Fr. 1.2 Mia.	11%
	Dienstleistungsgebäude		Fr. 2.4 Mia.	23%
	Öffentliche Bauten		Fr. 2.6 Mia.	25%
sowie Unterhalt (nicht bewilligungspflichtig) max. Fr. 10.5 Mia.				
davon	Wohngebäude		ca. Fr. 4.3 Mia.	
	Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft		ca. Fr. 0.9 Mia.	
	Dienstleistungsgebäude		ca. Fr. 2.7 Mia.	
	Öffentliche Bauten		ca. Fr. 2.3 Mia.	

Quelle:
Wüest & Partner, Bau- und Immobilienmarkt Schweiz, Monitoring 1993, Zürich 1993, S. 44.

Bis zu einem Planungshorizont im Jahre 2005 muss über den gesamten Gebäudebestand gesehen mit einem höheren Unterhalts- und Erneuerungsbedarf gerechnet werden. Um die Funktionstüchtigkeit des Gebäudebestandes auch zu Beginn des nächsten Jahrhunderts noch garantieren zu können, muss gesamtschweizerisch bei einer minimalen Gebäudebewirtschaftungsstrategie mittelfristig mindestens 1.2–1.6% des Gebäudewertes, also Fr. 19–44 Mia., langfristig sogar 1.9–2.6%, d. h. Fr. 31–44 Mia. für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten aufgebracht werden. Diese Beträge liegen in den Dimensionen des heutigen Neubauvolumens.

Die folgende Tabelle zeigt den geschätzten, jährlichen Erneuerungsbedarf unter Berücksichtigung der Altersstruktur bzw. der Baujahre der Gebäude.

Tabelle 2

**Modellrechnungen zum
Erneuerungsbedarf
pro Jahr (Mia. Fr.)**

Strategie	1983	1988	1991	92–96	97–02	ab 2003
Minimal	22	20	20	23	19	26
Standard	33	33	33	44	31	41
Effektiv	13	20	21	–	–	–
Defizit	–9/–20	0/–13	+1/–12	–	–	–

Quelle:

Wüest & Partner, Bau- und Immobilienmarkt Schweiz, Monitoring 1993, Zürich 1993, S. 119.

Bei Dienstleistungsgebäuden und öffentlichen Bauten wird bereits heute beinahe standardgemäss erneuert, die jährliche Investition beträgt ca. 1.7% des Gebäudeneuwertes. Bei den Wohngebäuden hingegen werden nur knapp 1% für Substanzerhaltung und Unterhalt aufgewendet, d.h. es besteht ein ganz erhebliches Erneuerungsdefizit.

Jede Reduktion der Standardinvestitionen führt zu gravierenden Konsequenzen: Zusätzlicher Unterhalts- und Erneuerungsstau, Ausrichtung der Massnahmen nach Dringlichkeit, Zurückstellung und dadurch Verteuerung von notwendigen Arbeiten, welche im Gesamtrahmen kostengünstig durchgeführt werden könnten, Einengung der Handlungsflexibilität durch Sachzwänge, langsame und kontinuierliche Einbusse der Funktionstüchtigkeit und des Gebrauchswertes des Gebäudes.

A.2 Ökologische Aspekte

Auch ökologische Aspekte müssen bei der Diskussion über die Förderung der Siedlungssanierung beachtet werden. Die Schweiz verfügt nicht über unbeschränkt viel Bauland, im Gegenteil, das sogenannte Baugrund-recycling wird immer wichtiger. Bei Sanierungen wird nicht nur kein zusätzliches Land verbaut, sondern es fällt zudem einerseits weniger Bauabfall an als bei einem Abbruch, und es wird andererseits weniger Neumaterial verbaut. Beides entlastet unsere Deponien, entweder jetzt oder aber in Zukunft.

In der Schweiz stand 1992 folgendes Bauland zur Verfügung:

Tabelle 3

Verfügbares Bauland Schweiz, 1992

Bauzone	2500 km ² (100%)	
davon:		
überbaut	1250 km ² (50%)	Ausnützungsziffer ca. 40%
Verkehrsfläche	240 km ² (10%)	
Reserve	910 km ² (36%)	

überbaut ausserhalb Bauzone 520 km²

Quelle:

S. Hanke Boukard, Bestehendes besser nutzen, in Impuls Nr. 5, April 1992, Zeitschrift für IP Bau, Ravel und Pacer, Seite 6.

Etwa 0.2–0.3% oder ca. 300–400 ha des überbauten Baulandes werden jährlich recycelt. Bei dieser geringen Quote wird erst in 300–400 Jahren das gesamte Siedlungsgebiet wiederverwertet sein. Eine solche Lebenserwartung haben die Gebäude jedoch nicht, eine Förderung des Baugrund-Recycling, die sogenannte Siedlungsentwicklung nach innen, ist daher dringend notwendig. In die gleiche Richtung geht auch die vermehrte Sanierung und Umnutzung von bestehenden Gebäuden.

Quellen:

H. Wüest und Ch. Gabathuler, Bauwerk Schweiz, Zürich 1989, Seite 98; S. Hanke Boukard, Bestehendes besser nutzen, in Impuls Nr. 5, April 1992, Zeitschrift für IP Bau, Ravel und Pacer, Seite 6.

Ende der 80er Jahre betrug die Neubaurate gemessen am gesamten Gebäudebestand 2% (stagnierend) und die Erneuerungsrate gut 1%. Infolge Überalterung eines grossen Teils des Immobilienbestandes weist letztere eine steigende Tendenz auf. Mit 0.4% (bei Wohngebäuden 0.1%) liegt die Abbruchquote auf dem tiefsten Niveau seit den 50er Jahren. Vorsichtig geschätzt wird überdies jährlich mindestens 0.5% der Bausubstanz brachgelegt, geräumt oder nur noch marginal genutzt. Bei einer Aufrechterhaltung dieser Veränderungsdynamik würde sich unsere Gebäudesubstanz alle 40–50 Jahre verdoppeln! Dies kann durch eine Steigerung der Erneuerungsrate und eine Reduktion der Brachlegungsquote verhindert werden.

Quelle:

H. Wüest und Ch. Gabathuler, Bauwerk Schweiz, Zürich 1989, Seiten 40–47.

In den Bauten der Schweiz lagen im Jahr 1990 etwa 2300 Mio. t Material. Jährlich kommen 75 Mio. t dazu, 7 Mio. t verlassen sie als Bauabfälle:

Tabelle 4

**Materialmengen im
Bauwerk Schweiz
(Mio. t/Jahr)**

75 Input		--> 2300 Bauwerk CH		--> 7.1 Output	
davon:					
51	Hoch- /Tiefbau	1200	Gebäude	0.5	Neubau
				3.9	Unterhalt/Erneuerung
23	Strassenbau	1000	Strassen	2.7	Tiefbau
1	Bahnbau	100	Bahnen		

Quelle:

Recycling, Verwertung und Behandlung von Bauabfällen,
Publikation IP Bau, Bundesamt für Konjunkturfragen, Seiten 13 und 15.

Vermehrte Sanierungen erhöhen zwar heute den Output, d.h. den Bauabfall, sie reduzieren jedoch auch das verbaute Bauland und das verbaute Material. Dies ist wesentlich, wenn man bedenkt, dass der Bauabfall pro Person und Jahr ca. 1000 kg beträgt, im Vergleich dazu fallen pro Person und Jahr 400 kg Siedlungsabfälle an. Ein Teil des Bauschuttes kann jedoch wiederverwendet werden. Um 1 m³ Deponie einzusparen, ist allerdings das Recycling von 1,6 t Abfall erforderlich!

A.3 Renovationsverhalten von Immobilieneigentümern

Um einen Einblick in das Verhalten der Liegenschaftsbesitzer in Sanierungsfragen zu erhalten, fanden Gespräche mit Vertretern von drei grossen Immobilienverwaltungsfirmen statt. Die hauptsächlichsten Aussagen sind unten kurz zusammengefasst. In der Zwischenzeit ist mit der Nummer 54 in der Schriftenreihe Wohnungswesen eine ausführliche Publikation zu diesem Thema erschienen: «Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs-Immobilienmarkt», von Farago/Hager/Panchaud.

A.3.1 Unterschiedliches Verhalten der verschiedenen Eigentümergruppen

Einzelpersonen oder Haushalte, welche als Hauptaktivum ein einziges Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus besitzen, denken extrem «werterhaltend», da ihr ganzes Vermögen im Haus steckt. Sie haben in der Regel einen persönlichen Bezug sowohl zum Haus als auch zu den Mietern. Die erforderlichen Erneuerungen werden, sofern es nicht an Geld fehlt, vorgenommen, ohne dass gross auf die Rendite geachtet wird. Steuerfragen wird oft zu wenig Beachtung geschenkt, besonders von älteren Eigentümern.

Für Besitzer mehrerer Liegenschaften stehen Ertrag und Rendite an erster Stelle, sie kalkulieren bei Renovationen sehr genau. Falls sie jedoch ihre Immobilien im Geschäftsvermögen halten, können sie – im Gegensatz zu privaten Eigentümern, welche das Haus im Privatvermögen haben – ihre Renovationskosten, soweit sie nicht werterhaltend sondern wertvermehrend sind, abschreiben und so den steuerbaren Gewinn reduzieren bzw. ihre Rendite erhöhen.

Pensionskassen renovierten in der jüngeren Vergangenheit recht grosszügig. Dies hatte verschiedene Gründe. Einerseits genügte ihnen eine relativ tiefe Rendite von 4.5% auf dem Eigenkapital für die Versicherungsdeckung, andererseits zahlen sie auf ihrem Ertrag keine Steuern. Dies bedeutet, dass die Rendite nicht zusätzlich geschmälert wird und die Aufteilung der Investitionskosten in einen werterhaltenden, d.h. sofort abzugsfähigen, und einen wertvermehrenden, d.h. über mehrere Jahre abschreibbaren Anteil von geringerer Bedeutung ist.

A.3.2 Einfluss des Mietrechts

Ein wichtiger, wenn nicht sogar der wichtigste Faktor beim Entscheid über Renovationen an Mietobjekten sind die zulässigen Mieterhöhungen. Diese ergeben sich aus dem Anteil Mehrwert, der Lebensdauer der baulichen Massnahmen sowie der Höhe des Hypothekenzinssatzes (zuzüglich einer Pauschale für Unterhalt, Verwaltung, Risiko).

Bei Neubauten beträgt der Mehrwert stets 100%, d.h. die Kosten könnten theoretisch gemäss Mietrecht voll auf den Mietzins überwält werden. Bei Ersatzinvestitionen liegt nur dann ein wertvermehrender Anteil von in der Regel 40–80% vor, wenn die ersetzte Einrichtung Verbesserungen gegenüber der früheren aufweist. Andernfalls ist eine Mieterhöhung nicht zulässig, die Kosten sind vollumfänglich durch den Vermieter zu tragen. Auch hier zeigen sich wieder die Probleme, die sich durch das mietrechtliche Berechnen einer künstlichen Kostenmiete ergeben. Bei der Verwendung der tatsächlichen Marktmiete würden sie automatisch wegfallen.

Umfassende Überholungen liegen vor, wenn mehrere Teile des Gebäudeinnern oder der Gebäudehülle erneuert werden. Solche Arbeiten

enthalten stets auch zahlreiche, rein werterhaltende Massnahmen, doch gelten die Kosten dafür gemäss Verordnung des Bundesrates zu 50–70% als wertvermehrend. Dies unter anderem deshalb, weil die Bau- und Unterhaltskosten in den letzten Jahrzehnten wesentlich stärker angestiegen sind als die Mietzinse, so dass die vorhandenen Rückstellungen umfassende Renovationen gar nicht erlauben würden.

Die Mietgerichte gehen heute in vielen Fällen davon aus, dass lediglich 55–60% der Kosten Mehrwert darstellen und bewilligen gestützt darauf eine Mieterhöhung von 9%. Die befragten Immobilienverwalter sind jedoch der Meinung, dass eine vernünftige Gebäudebewirtschaftung nur möglich ist, wenn 70% als wertvermehrend betrachtet, aktiviert und zu 10% auf den Zins umgelegt werden können. Die gerichtlich zugelassene Mietzinserhöhung beträgt damit nur 77% der als notwendig erachteten. Dadurch sinkt die Rendite so erheblich, dass das Mietrecht in vielen Fällen eine Renovation verhindert. Die Vornahme von wertvermehrenden Investitionen ist daher oft der einzige Weg, um eine Anpassung der Mietzinse zu erreichen. Die Verwendung der tatsächlichen Marktmiete würde diese falschen Impulse korrigieren.

A.3.3 Unterhaltszyklus

Grössere Immobilienverwalter rechnen heute mit einem Zyklus von 20–25 Jahren für umfassende Renovationen. Während dieser Zeit ändern sich die Wohnvorstellungen, der Geschmack, die technischen Normen und die gesetzlichen Vorschriften.

Im Normalfall liegen die Kosten für den Unterhalt eines Gebäudes in den ersten 10 Jahren zwischen 5 und 10% der Mieteinnahmen, danach tendieren sie gegen 15%. Sobald sie darüber steigen, ist eine Sanierung zu prüfen, sonst reduzieren zu hohe Ausgaben für den reinen Werterhalt die Rendite. Sobald der Entscheid zugunsten einer Erneuerung gefallen ist, werden keine Unterhaltsarbeiten mehr durchgeführt. Andernfalls wird die 70%-Quote für Wertvermehrung, die auf den neuen Mietzins überwältzt werden darf, nicht erreicht, und es gelten mehr als nur 30% der Renovationkosten als reiner Unterhalt. Denn selbst in diesem günstigen – von den Gerichten jedoch oft nicht anerkannten – Fall, reicht die bewilligte Mieterhöhung für eine angemessene Rendite nur aus, wenn in den Jahren vorher im Hinblick auf die Sanierung auf Unterhalt verzichtet und so Einsparungen gemacht bzw. erhöhte Rückstellungen (Eigenkapital) gebildet werden konnten. Dann jedoch ist bei einer 30jährigen Liegenschaft die Reduktion beim Unterhalt so erheblich, dass sich die Bauerneuerung weitgehend selber finanziert.

In der Vergangenheit stützten sich die Kaufpreise oft auf einen überhöhten Verkehrswert. Daher war in vielen Fällen die Rendite zu gering, um genügende Rückstellungen für Erneuerungen zu erlauben. Für solche Eigentümer dient jede steuerliche Entlastung als direkter Anreiz zum Bauen. Im Moment wird bei Handänderungen wieder vermehrt auf den Ertragswert abgestellt, so dass dieses Problem etwas entschärft ist.

Bis Ende der 80er Jahre kam es vor, dass Eigentümer am Unterhalt sparten, d.h. ihre Häuser verlottern liessen, um sie dann an einen Bauinvestoren zu verkaufen. Dieser führte eine Renovation durch und nutzte die allgemeine Wohnungsknappheit, um die Wohnungen zu Marktmieten

weiterzuvermieten. Wegen der hohen Bankzinsen sowie aus mietrechtlichen Gründen ist dies zur Zeit nicht mehr so aktuell. Am ehesten findet man ungenügenden Unterhalt bei älteren Eigentümern, die sich nicht mehr mit Renovationen abgeben wollen, sowie bei Erbengemeinschaften, bei denen die Teilung bevorsteht, die unter sich uneins sind oder das Geld für die Erneuerung nicht aufbringen können.

Nach (bestrittener) Meinung der Immobilienverwalter können grosse Sanierungen von Miethäusern heute fast nur noch durchgeführt werden, wenn das Haus zuvor komplett geleert werde. Nur dann könne die Neuvermietung nach Durchführung aller Arbeiten zu Marktpreisen erfolgen. Die aus mietrechtlichen Gründen zu geringe Kostenüberwälzungsmöglichkeit erlaube die Weiterführung der alten Mietverhältnisse zu den bisherigen bzw. mietrechtlich angepassten Mietzinsen in der Regel nicht.

A.3.4 Einfluss des Steuerrechts gemäss Meinung der Immobilienverwalter

Nach Meinung einiger Immobilienverwalter fördern steuerliche Vorteile bauliche Investitionen nur teilweise. Sie sind der Ansicht, dass z.B. ein Entscheid zugunsten von Energiesparmassnahmen in erster Linie aufgrund ökologischer Überlegungen fällt und die Abzugsfähigkeit erst in zweiter Linie eine Rolle spielt. Hingegen werden grössere Erneuerungen aus steuerlichen Gründen meistens über mehrere, mindestens jedoch über zwei Jahre verteilt, obwohl sich dies aus baulicher Sicht oft nicht aufdrängen würde.

Im allgemeinen befassen sich die Immobilienverwalter nur selten mit den steuerlichen Aspekten der Sanierungen, da sie in der Regel keinen umfassenden Einblick in die finanziellen Verhältnisse ihrer Kunden haben bzw. haben sollen. Sie beobachten jedoch, dass es insbesondere bei älteren Leuten vielfach an einer genügenden Steuerberatung mangelt. Bestehende Möglichkeiten zu Steuereinsparungen würden nicht genutzt, da derartige Fragen tabu seien.

In diesem Zusammenhang wird jedoch vermutlich nicht beachtet, dass Steuerberater ältere Leute oft von Sanierungen abhalten, weil die steuerliche Abzugsfähigkeit der Kosten nicht mehr gegeben ist, sei es infolge reduzierten Einkommens, sei es infolge beschränkter Lebenserwartung.

A.3.5 Vorschläge von Immobilienverwaltern zur Förderung der Bauerneuerung

Die folgenden Vorschläge der drei Immobilienverwalter decken sich teilweise mit denjenigen der Arbeitsgruppe «Steuern», vgl. dazu vorn unter Ziffer 2.2.3.

- a) Möglichkeit des Verlustvortrags bei Privaten, damit Renovationen bei kleineren Einkommen nicht künstlich auf zwei oder mehr Jahre verteilt werden müssen.
- b) Abschreibungen von wertvermehrenden Investitionen auch für Private.
- c) Einführung der kantonalen Wechselfpauschale, da Private oft jahrelang die Pauschale abziehen und dann grössere Erneuerungen nicht durchführen, da keine steuerlichen Vorteile winken.

- d) Keine steuerlichen Anreize, verknüpft mit Beschränkungen bei den Mietzinserhöhungen, in der Vergangenheit wurden solche Modelle nicht in Anspruch genommen.
- e) Ermöglichen des Einrichtens von z. B. grosszügigen 4^{1/2}-Zimmer-Familienwohnungen durch das Zusammenlegen von zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit herkömmlichen Grundrissen und kleinen Zimmern. Heute ist dies problematisch bezüglich Baubewilligung, Ausnützungsziffer sowie anderen Normen des Baurechts. Die Steuerpraxis betrachtet diese Änderung als Umnützung/Neueinrichtung, d.h. sie gilt zu 100% als Mehrwert, der nicht steuerabzugsfähig ist, sondern lediglich bei Immobilien im Geschäftsvermögen später abgeschrieben werden kann.
- f) Zeitlich beschränkte Aktionen, z.B. verbilligtes Geld oder Bürgschaften für Erneuerungsvorhaben im allgemeinen, nicht nur, wie heute in verschiedenen Wohnbauförderungsgesetzen vorgesehen, für Wohnungen bestimmter Bevölkerungsgruppen.
- g) Haupthindernisse für Bauerneuerungen sind die heutige Praxis bei Baubewilligungen sowie das neue Mietrecht.