



Freiämter Ratgeber – abzugsfähige Liegenschaftsunterhaltskosten?

Sind die Liegenschaftsunterhaltskosten steuerlich abzugsberechtigt? Gelten sie als wertvermehrend oder werterhaltend? Gibt es Fristen die eingehalten werden müssen? Fragen über Fragen, welcher sich jeder Eigenheimbesitzer beim Ausfüllen der Steuererklärung immer wieder stellt.

Anschaffungsnahe Aufwendungen (Dumont-Praxis)

Wurde eine Liegenschaft vor weniger als 5 Jahren erworben, sind die Kosten für die Renovation steuerlich nicht abzugsberechtigt, da diese als wertvermehrend gelten. Dies hat das Bundesgericht vor Jahren im Fall „Dumont“ entschieden.

Ende März 2009 hat der Bundesrat die Abschaffung dieser Dumont-Praxis per 1. Januar 2010 festgelegt. Dies auf Grund eines Beschlusses der eidgenössischen Räte vom 3. Oktober 2008. Somit sind bei der direkten Bundessteuer auch bei neu erworbenen Liegenschaften im Privatvermögen die Kosten für die Instandstellung vollumfänglich abzugsberechtigt. Den Kantonen wird eine Übergangsfrist von 2 Jahren, bis Anfang 2012, gewährt.

Aktuelle Praxis im Kanton Aargau

Wererhaltend und daher abziehbar sind Aufwendungen, welche der Erhaltung der Liegenschaft in dem Zustand dienen, in dem sie die steuerpflichtige Person erworben bzw. errichtet hat. 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 Aufwendungen als Unterhaltskosten behandelt werden.

Übersteigen die Renovationsarbeiten innert 5 Jahren nach dem Erwerb 25% des Kaufpreises, so handelt es sich um das Nachholen von Unterhaltsarbeiten an einer vernachlässigten Liegenschaft. Die Kosten sind somit nicht abzugsberechtigt. Die abzugsberechtigten Kosten beschränken sich bei einer vernachlässigten Liegenschaft in den ersten 5 Jahren Besitzdauer, auf den Pauschalabzug, respektive auf die periodisch, i. d. R. jährlich, anfallenden Kosten.

Bei nicht vernachlässigten Liegenschaften ist die Einzelbetrachtungsweise anzuwenden. Dabei gelten die Kosten für alle Bauteile mit einer Normalgebrauchsdauer bis und mit 15 Jahren als abzugsberechtigte Instandhaltungskosten. Für Bauteile mit einer Normalgebrauchsdauer von über 15 Jahren ist zwischen den normalen Instandstellungsarbeiten einerseits und den Wiederinstandstellungsarbeiten und überfälligen Ersatzbeschaffungen zu unterscheiden. Unter folgendem Link gelangen Sie auf das Merkblatt „Liegenschaftsunterhalt“ der Steuerverwaltung des Kantons Aargau. Auf der Seite 10 dieses Merkblattes finden Sie eine einfache grafische Darstellung über die Abzugsfähigkeit der Liegenschaftsunterhaltskosten innerhalb der ersten 5 Jahre (Dumont-Praxis Kanton Aargau).

www.ag.ch/DokTabelle/steueramt/index.php?controller=Download&DokId=183&Format=pdf



Selbstverständlich können nur nachgewiesene Liegenschaftsunterhaltskosten zum Abzug zugelassen werden. Die Kosten sind an Hand von Belegen zu dokumentieren. Im Weiteren hat die steuerpflichtige Person den Nachweis über das tatsächliche Alter von ersetzten Bauteilen zu erbringen, oder es wird auf das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes abgestellt.

Sollten Sie also in nächster Zeit eine Renovation Ihrer Liegenschaft planen, so empfehlen wir Ihnen, sich vorher über die Abzugsfähigkeit der Kosten zu erkundigen. Unter Umständen kann sich das Verschieben der Arbeiten lohnen.

Möchten Sie die Berichte abonnieren – kein Problem. Teilen Sie uns Ihre Email-Adresse mit und wir werden Ihnen die Berichte kostenlos zustellen.

ARGUSCH AG

Bertram Som

Finanzplanungen und Versicherungsanalysen

Zentralstrasse 47

5610 Wohlen AG

Akkreditiertes Firmenmitglied

FinanzPlaner Verband Schweiz FPVS

Telefon 056/621 33 85

Telefax 056/621 33 86

argusch@argusch.ch

www.argusch.ch

14. August 2009 / SB