



Liegenschaftenerhalt

StG 35

STEUERLICHE BEHANDLUNG DER UNTERHALTSKOSTEN VON LIEGENSCHAFTEN DES PRIVATVERMÖGENS

Liegenschaft/Erwerbsart	Ordentliche Unterhalts- und Verwaltungskosten	
	Pauschalierung	Effektive Kosten
1. Allgemeine Bestimmungen		
1.1 Geschäfts- und Bürogebäude	nein (StG 35 III)	ja
1.2 Übrige überbaute Grundstücke		
a) Bruttoertrag über 145'000.- p.a.	nein (StG 35 III)	ja
b) Bruttoertrag unter 145'000.- p.a.	<p>Freie Wahl</p> <p>↙ ↘</p> <p>Pauschale Effektive Kosten</p> <p>- Die Berechnungsart kann jährlich geändert werden (Wechselpauschale).</p>	
Alter der Liegenschaft:		
- bis 10 Jahre	10% des Bruttomietetrages (ABzStG 16)	
- über 10 Jahre	20% des Bruttomietetrages (ABzStG 16)	

<p>2. Kauf einer Liegenschaft</p>	<div style="text-align: center;"> <p>Freie Wahl</p> <pre> graph TD FW[Freie Wahl] --> P[Pauschale] FW --> EK[Effektive Kosten] EK --> OK[Ordentliche Kosten] EK --> IK[Kosten für Instandstellung bei vernachlässigter Liegenschaft] </pre> </div> <p>10%/20% des Bruttomietetrages</p> <p>Kosten, welche eine seit dem Erwerb eingetretene Wertverminderung aufheben.</p> <p>Kein Abzug, auch wenn sie technisch dem Werterhalt dienen: Es handelt sich um anschaffungsnahe Instandstellungskosten einer neuerworbenen Liegenschaft (vgl. Dumont-Praxis; gültig bis und mit Steuerperiode 2009).</p>
<p>3. Erwerb einer Liegenschaft durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, Schenkung, güterrechtliche Auseinandersetzung</p>	<p>Wie Ziff. 2</p> <p>Der Erwerb einer Liegenschaft in den vorgenannten Fällen wird dem Kauf gleichgestellt.</p>