



Liegenschaftskosten

StG 35; 37

DBG 32; 34

Inhaltsverzeichnis

1. Übersicht und Grundsätzliches.....	2
2. Abzugsfähige Liegenschaftskosten.....	3
2.1 Verwaltungskosten.....	3
2.2 Werterhaltende Investitionen: Unterhaltskosten	4
2.2.1 Allgemein.....	4
2.2.2 Betriebskosten	5
2.2.3 Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften	6
2.3 Versicherungsprämien	6
2.4 Periodische Baurechtszinsen	7
2.5 Liegenschaften im gemeinschaftlichen Eigentum	7
3. Nicht abzugsfähige Liegenschaftskosten	7
3.1 Wertvermehrnde Aufwendungen.....	7
3.2 Lebenshaltungskosten	9
3.2.1 Begriffliches und Grundsätzliches	9
3.2.2 Liebhaberei, insbesondere luxuriöse Aufwendungen	10
3.2.3 Eigene Arbeiten	10
4. Abzüge im öffentlichen Interesse	10
4.1 Investitionen für Energiesparmassnahmen und Umweltschutz.....	10
4.1.1 Bund	10
4.1.2 Kanton	14
4.2 Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten	16
4.2.1 Bund	16
4.2.2 Kanton	16
5. Rückbaukosten im Hinblick auf die Erstellung eines Ersatzneubaus	16
5.1 Bund	16
5.2 Kanton	18
6. Effektive Kosten oder Pauschale	18
6.1 Grundsätzliches	18
6.2 Geschäfts- und Bürogebäude.....	19
6.3 Liegenschaften mit einem jährlichen Bruttoertrag über Fr. 145'000.-.....	19
6.4 Vermietung von möblierten Ferienwohnungen	19

1. ÜBERSICHT UND GRUNDSÄTZLICHES

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten (werterhaltende Investitionen), die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien, die Kosten der Verwaltung durch Dritte und die Baurechtszinsen abgezogen werden (Art. 35 Abs. 1 lit. b StG bzw. Art. 32 Abs. 2 DBG)¹. Dagegen sind wertvermehrnde Investitionen und Lebenshaltungskosten nicht abzugsfähig (Art. 37 Abs. 1 lit. a und lit. d StG bzw. Art. 34 lit. a und d DBG).²

Die Abgrenzung zwischen Werterhaltung und Wertvermehrung erfolgt nach *objektiv-technischen Kriterien*. Dabei gelangt eine *Einzelbetrachtung* zur Anwendung. Nicht die gesamte Liegenschaft, sondern nur der Zustand des ersetzten oder renovierten Bauteils vor und nach der Investition wird verglichen.³

Diese Unterscheidung zwischen den abzugsfähigen werterhaltenden und den nicht abzugsfähigen wertvermehrnden Investitionen wird jedoch durchbrochen. So bestimmt für die direkte Bundessteuer das Eidgenössische Finanzdepartement, welche Investitionen, die dem Energiesparen (z.B. Photovoltaikanlagen) und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt sind (Art. 32 Abs. 2 DBG). Diese Investitionen sind (zumindest teilweise) wertvermehrnd. Für die Kantonssteuer ist dagegen bis und mit Steuerperiode 2020 einzig entscheidend, ob die fraglichen Investitionen werterhaltender (abzugsfähig) oder wertvermehrnder (nicht abzugsfähig) Natur sind. Seit Steuerperiode 2021 sind diese Investitionen auch für die Kantons- und Gemeindesteuern abzugsfähig (Art. 35 Abs. 1 lit. b StG).⁴ Abziehbar sind ferner unter bestimmten Voraussetzungen auch die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten (Art. 32 Abs. 3 DBG).⁵

Die Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind seit Steuerperiode 2020 im Bund und – seit Steuerperiode 2021 – auch im Kanton in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (Art. 35 Abs. 1^{bis} StG bzw. Art. 32 Abs. 2^{bis} DBG).⁶

Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind seit Steuerperiode 2020 im Bund und – seit Steuerperiode 2021 – im Kanton auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

¹ Vgl. unten [Ziff. 2.](#)

² Vgl. unten [Ziff. 3.](#)

³ LOCHER, Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, I. Teil, Art. 1–48 DBG, 2. Aufl., Basel 2019, Art. 32 N 27; RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, Handkommentar zum DBG, 4. Aufl., Bern 2023, Art. 32 N 55.

⁴ Vgl. unten [Ziff. 4.1.2.](#)

⁵ Vgl. unten [Ziff. 4.2.](#)

⁶ Vgl. unten [Ziff. 4.1.1](#) und [4.1.2.](#)

Auch sie sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar (Art. 35 Abs. 1^{bis} StG bzw. Art. 32 Abs. 2^{bis} DBG).⁷

Dem Steuerpflichtigen steht grundsätzlich die Möglichkeit offen, in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft anstelle der tatsächlichen Verwaltungs- und Unterhaltskosten einen festgelegten Pauschalabzug zu beanspruchen (sog. Wechselpauschale, vgl. Art. 35 Abs. 2 StG bzw. Art. 32 Abs. 4 DBG). Erfolgt ein Übertrag der Investitionen auf die nachfolgende oder die zwei nachfolgenden Steuerperioden, sind auch die übrigen Liegenschaftskosten effektiv zu deklarieren. Werden die Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode kein Pauschalabzug geltend gemacht werden.⁸

2. ABZUGSFÄHIGE LIEGENSCHAFTSKOSTEN

2.1 Verwaltungskosten

Die notwendigen Kosten der Verwaltung durch Dritte können als Liegenschaftskosten abgezogen werden (Art. 35 Abs. 1 lit. b Satz 1 StG; Art. 32 Abs. 2 Satz 1 DBG). Als Verwaltungskosten gelten alle Aufwendungen, die mit der allgemeinen Verwaltung der Liegenschaft zusammenhängen. Darunter fallen insbesondere (vgl. Art. 1 Abs. 1 lit. c VKLP-ESTV⁹):

- Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter;
- Auslagen für Betreibungen, Prozesse;
- Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare.

Dabei ist darauf zu achten, dass nur die tatsächlichen Fremdkosten abziehbar sind. Wenn der Steuerpflichtige die Verwaltung selbst besorgt, kann er nur die tatsächlichen Auslagen abziehen. Die Entschädigung für die eigene Arbeit ist nicht abziehbar.

Aufwendungen, die dem Erwerb, der Veräusserung oder der Wertvermehrung (z.B. Bauprojekte, etc.) dienen, stellen Anlagekosten dar und können daher nicht abgezogen werden.

⁷ Vgl. unten [Ziff. 5](#).

⁸ Vgl. unten [Ziff. 6](#).

⁹ Verordnung der ESTV vom 24.8.1992 über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (VKLP-ESTV; SR 642.116.2).

2.2 Werterhaltende Investitionen: Unterhaltskosten

2.2.1 Allgemein

Zu den abzugsfähigen Unterhaltskosten (Art. 35 Abs. 1 lit. b StG bzw. Art. 32 Abs. 2 DBG) gehören die jährlich oder periodisch wiederkehrenden, nicht wertvermehrenden Ausgaben.

Unterhaltskosten sind Aufwendungen, deren Ziel nicht die Schaffung neuer, sondern in erster Linie die Erhaltung bereits vorhandener Werte ist und die nach längeren oder kürzeren Zeitabschnitten erneut zu tätigen sind (Reparaturen, Renovationen).¹⁰ Unterhaltskosten können sowohl der Instandhaltung als auch der Instandstellung eines Grundstücks dienen. Dabei sind Instandhaltungskosten die regelmässig anfallenden Auslagen, welche die Funktionsfähigkeit des Grundstücks sicherstellen. Zu diesen gehören bspw. Reparaturen an Rollläden, am Heizungssystem etc.¹¹ Demgegenüber fallen Instandstellungskosten aperiodisch, in grösseren Zeitabständen an und stellen die Ertragsfähigkeit der Liegenschaft sicher, indem sie durch diese Aufwendungen – allenfalls modernisiert – weiterhin ihren bisherigen Verwendungszweck erfüllen kann. Dazu gehören beispielsweise Fassadenrenovationen, Neuanstriche, aber auch der Ersatz veralteter Installationen wie sanitärer Einrichtungen, Kücheneinrichtungen, Heizanlagen usw.¹²

Dass das neue Objekt (Fenster, Küche, Bad etc.) eine erhöhte Qualität aufweist, spielt dabei keine Rolle. Werden also beispielsweise 30-jährige Fenster durch neue, dem neuesten Stand der Technik entsprechende Fenster ersetzt, können sämtliche anfallenden Kosten in Abzug gebracht werden. Es wird also nicht ein Teil der Ersatzbeschaffung als wertvermehrend qualifiziert, um einer gewissen Wertvermehrung durch verbesserte Materialien oder einer verbesserten Funktionalität Rechnung zu tragen.

Beispiele für werterhaltende Aufwendungen:

- Bad oder Küche wird durch ein neues Bad/Küche ersetzt; dabei spielt es keine Rolle, ob eine Küche in Standardqualität durch eine neue Küche ersetzt wird, die den bisherigen Standard durch ihren Wert oder erhöhte Qualität übertrifft; vorbehalten bleibt der Luxusbereich (vgl. unten Ziff. [3.2.2](#)).
- Flachdach wird ersetzt;
- Teppichboden wird durch Parkett oder Steinboden ersetzt;
- Einzahlungen in den Erneuerungsfonds;
- Liegenschaft wird gegen bestimmte Elementarereignisse – wie Hangrutschungen, Hochwasser, Lawinen oder dergleichen – geschützt. Es tut nichts zur Sache, ob der Schutz durch eine Änderung bestehender Bausubstanz oder durch die Errichtung neuer Anlagen gewährleistet

¹⁰ BGE 149 II 27 E. 4.1; BGer, 20.2.2023, 9C_704/2022, E. 3; vgl. zum Ganzen auch LISSI/DINI, in: Zweifel/Beusch (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, DBG, 4. Aufl., Basel 2022, Art. 32 N 19 ff.; RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, a.a.O., Art. 32 N 41.

¹¹ RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, a.a.O., Art. 32 N 44.

¹² BGer, 16.3.2022, 2C_465/2021, E. 5.1; RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, a.a.O., Art. 32 N 45 f.; LOCHER, a.a.O., Art. 32 N 26.

wird. Ausschlaggebend ist allein, ob der bisherige Verkehrswert der Liegenschaft erhalten bleiben soll oder die bauliche Massnahme eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit schafft, welche sich wertsteigernd auswirkt¹³.

Der Begriff des Nettogesamteinkommens verlangt keine vollkommene Symmetrie zwischen den Einkünften und den als Gewinnungskosten abgezogenen Ausgaben. Liegenschaftsunterhaltskosten sind grundsätzlich auch dann abziehbar, wenn ihnen im fraglichen Steuerjahr wegen Renovationsarbeiten keine Einkünfte gegenüberstehen. Diese Unterhaltskosten sind also im betreffenden Steuerjahr abzugsfähig, auch wenn ein Eigenmietwert als Folge von Umbauarbeiten erst im folgenden Jahr erscheint¹⁴.

Massgebend für die Geltendmachung des Abzugs ist im privaten Bereich der **Zeitpunkt der Zahlung** durch den Steuerpflichtigen (sog. Ist-Methode)¹⁵.

Wird eine Rechnung – bspw. für einen Fensterschaden – noch im selben Jahr fakturiert, wartet der Eigentümer der betreffenden Liegenschaft aber mit dem Abzug zwei Jahre zu, bis der Kostenbeitrag der Versicherung feststeht, um den Restbetrag abzusetzen, ist dies gemäss Bundesgericht verspätet; der volle Abzug muss im Jahre der Zahlung erfolgen und die spätere Rückvergütung der Versicherung ist als übriges Einkommen zu deklarieren¹⁶.

Akontozahlungen können bereits im Zeitpunkt der Zahlung und nicht erst nach Erhalt der Endabrechnung steuerlich in Abzug gebracht werden, wenn die Zahlungen dem Arbeitsfortschritt bis Ende der Steuerperiode entsprechen. Akontozahlungen ohne eine entsprechende Arbeitsleistung sind dagegen nicht abzugsfähig.

2.2.2 Betriebskosten

Zu den Betriebskosten gehören jene Aufwendungen, die mit dem Besitz einer Liegenschaft wirtschaftlich oder rechtlich verknüpft sind. Betriebskosten sind entweder notwendig, um die Liegenschaft überhaupt nutzen zu können oder sie ergeben sich zwangsläufig aus dem Besitz bzw. Eigentum an Liegenschaften¹⁷.

Bei **selbstgenutzten Liegenschaften** sind **diverse Betriebskosten** als Lebenshaltungskosten zu qualifizieren und damit nicht abzugsfähig (z.B. Strom, Wasser, verursacherabhängige Abfallentsorgung wie bspw. Kehrichtsackgebühren)¹⁸.

Bei **fremdgenutzten Liegenschaften**, d.h. bei Vermietung und Verpachtung, sind **Betriebskosten**, welche im Interesse des Mieters anfallen und im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter überwält werden (sog. Netto-Methode) nicht abzugsfähig.

¹³ StRK III ZH 12.12.2000, in: StE 2001 B 25.6 Nr. 46.

¹⁴ Vgl. zum Ganzen BGE 149 II 27 E. 4.2; BGer 7.6.2007, in: Praxis 2008 Nr. 62, 2A.640/2006.

¹⁵ Vgl. FUNK, Der Begriff der Gewinnungskosten nach schweizerischem Einkommenssteuerrecht, 2. Aufl., Diss. St. Gallen 1991, S. 159; LOCHER, a.a.O., Art. 32 N 47.

¹⁶ BGer 31.10.2017, 2C_456/2017 E. 3 und 4.

¹⁷ Vgl. FUNK, a.a.O., S. 161; LOCHER, a.a.O., Art. 32 N 34.

¹⁸ Vgl. ebenfalls [Ziff. 3.2.1.](#)

Sind die Nebenkosten im deklarierten Mietertrag enthalten (sog. Brutto-Methode), müssen die entsprechenden Aufwendungen als Abzug zugelassen werden¹⁹.

Beispiele für abzugsfähige **Betriebskosten** (vgl. Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 VKLP-ESTV²⁰):

- Wiederkehrende Gebühren für Kehrrichtentsorgung, sofern nicht nach dem Verursacherprinzip erhoben;
- Wiederkehrende Gebühren für Abwasserentsorgung;
- Liegenschaftssteuern;
- Entschädigung an Hauswart;
- Heizungs- und Beleuchtungskosten für gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten eines Mietshauses, soweit der Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat.

Bei **vermieteten Ferienwohnungen** können die **Betriebskosten** für Strom, Heizung, Reinigung usw. pauschal in Abzug gebracht werden. Die Pauschale beträgt 10% der Bruttoeinnahmen aus Vermietung²¹. Sind die Bruttoeinnahmen aus Vermietung von Ferienwohnungen pro Gebäude und Jahr höher als Fr. 30'000.–, müssen die tatsächlichen Kosten geltend gemacht werden.

2.2.3 Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften

Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften gemäss Art. 712l ZGB stellen abzugsfähige Unterhaltskosten dar, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden²². Aus den Mitteln des Fonds dürfen keine nutzungsbedingten Betriebskosten wie Wasser, Strom, Heizstoffe usw. oder Zins- und Amortisationszahlungen (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 4 ZGB) beglichen werden.

Die Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds sind im **Zeitpunkt der Einlage** (und nicht erst bei der Verwendung der Fondsmittel) abzugsfähig. Wenn später aus diesem Fonds Unterhaltsarbeiten bezahlt werden, kann dafür kein weiterer Abzug mehr geltend gemacht werden.

2.3 Versicherungsprämien

Abzugsfähig sind Sachversicherungsprämien für Liegenschaften (Art. 35 Abs. 1 lit. b StG bzw. Art. 32 Abs. 2 DBG). Darunter fallen Brand-, Wasserschäden-, Glas- und Haftpflichtversicherungen (Art. 1 Abs. 1 lit. b VKLP-ESTV).

¹⁹ Vgl. BGer 15.7.2005, in: StE 2006 B 25.6 Nr. 53, 2A.683/2004.

²⁰ Vgl. Fussnote 8.

²¹ Vgl. auch [Ziff. 6.4.](#)

²² LOCHER, a.a.O., Art. 32 N 30.

2.4 Periodische Baurechtszinsen

Periodische Baurechtszinsen stellen Gewinnungskosten dar für die Erzielung der Mieteinnahmen bzw. des Eigenmietwertes und sind daher abzugsfähig (Art. 35 Abs. 1 lit. b Satz 1 StG). Wird das Baurecht dagegen ausnahmsweise mittels einer Einmalzahlung erworben, ist diese Zahlung den Anlagekosten für das erworbene Baurecht zuzuordnen und kann nicht in Abzug gebracht werden²³.

2.5 Liegenschaften im gemeinschaftlichen Eigentum

Bei Liegenschaften im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen (Miteigentum oder Gesamteigentum) sind die Unterhaltskosten im Verhältnis der Eigentumsquoten auf die Eigentümer zu verteilen. Andere Abmachungen werden steuerlich nicht anerkannt.²⁴

3. NICHT ABZUGSFÄHIGE LIEGENSCHAFTSKOSTEN

3.1 Wertvermehrnde Aufwendungen

Wertvermehrnde Aufwendungen schaffen im Gegensatz zu Unterhaltskosten bleibende Neuwerte und erhöhen damit die **Anlagekosten** sowie den Verkehrswert der betreffenden Liegenschaft²⁵. Diese Kosten können nicht vom Einkommen abgezogen werden. Sie können bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft für die Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinns geltend gemacht werden (vgl. Art. 48 f. StG).

Ob die betreffenden Aufwendungen werterhaltend oder wertvermehrend sind, ist im Einzelfall zu prüfen²⁶. Bei Umbauten bestehender Gebäude können wertvermehrnde und werterhaltende Aufwendungen nicht immer scharf auseinandergehalten werden; ihre Anteile lassen sich deshalb nur schätzen. Dabei obliegt es der steuerpflichtigen Person, die notwendigen Schätzungsunterlagen zu beschaffen²⁷.

²³ Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 8. August 2006, Heft Nr. 10/2006-2007, S. 1188.

²⁴ BGer, 24.4.2020, 2C_216/2020, E. 2.3.

²⁵ BGE 149 II 27 E. 4.1; BGer, 20.2.2023, 9C_704/2022, E. 3.1; BGer, 21.9.2022, 2C_744/2021, E. 2.1; VGer GR, 8.3.2021, A 20 62, E. 3.2.2.

²⁶ BGer, 4.10.2017, 2C_1166/2016 und 2C_1167/2016, E. 2.1; BGer 23.2.2015, 2C_286/2014 E. 3.1.

²⁷ ZWEIFEL/HUNZIKER/MARGRAF/OESTERHELT, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich/Basel/Genf 2021, § 10 N 157.

Beispiele für wertvermehrnde Aufwendungen²⁸:

- Erschliessungskosten für Bauland;
- Wohnraumerweiterung (z.B. Anbau eines Wintergartens);
- Anbau einer Garage; Einbau eines Liftes;
- Wohnraumerweiterung (z.B. Ausbau eines Dachgeschosses)²⁹;
- Nutzungsänderung³⁰;
- Kosten für Bauarbeiten im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau eines durch einen Brand zerstörten Gebäudes. Versicherungsleistungen stellen nicht steuerbares Einkommen dar.

Bis zum Leiturteil vom 23. Februar 2023³¹ stellte sich das Bundesgericht auf den Standpunkt, die *Totalsanierung* (dazu gehört auch eine Aushöhlung) einer Liegenschaft komme wirtschaftlich einem Neubau gleich.³² In diesen Fällen gelangte eine *Gesamtbetrachtung* zur Anwendung und der Abzug für sämtliche ausgeführten Unterhaltsarbeiten wurde vom Bundesgericht verweigert.³³ Im obgenannten Urteil vom 23. Februar 2023 gelangte das Bundesgericht zum Schluss, dass an dieser Sichtweise nicht festgehalten werden könne. Das Bundesgericht hielt dabei im Sinne einer *Praxisänderung* u.a. fest,³⁴ es sei nach dem Willen des Gesetzgebers für alle Arbeiten an einer (neu erworbenen) Liegenschaft *individuell* aufgrund einer objektiv-technischen Betrachtungsweise und unter Mitwirkung der steuerpflichtigen Person (Art. 126 Abs. 1 und 2 DBG) – abzuklären, ob sie werterhaltend seien.³⁵

Mit diesem Bundesgerichtsurteil ist die Figur der «Totalsanierung» bzw. des «wirtschaftlichen Neubaus» Geschichte. Sämtliche Investitionen müssen somit in werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen (und allenfalls in Lebenshaltungskosten) zerlegt werden.

Für die Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrnden Aufwendungen wird nicht auf die mittlere Gebrauchsdauer der betreffenden Vermögenswerte abgestellt. Ob also ein Parkettboden beispielsweise nach 30 oder bereits nach 10 Jahren durch einen neuen Boden ersetzt wird, ist irrelevant. Vorbehalten bleiben die Aufwendungen mit

²⁸ Vgl. dazu auch ZWEIFEL/HUNZIKER/MARGRAF/OESTERHELT, a.a.O., § 10 N 159.

²⁹ BGer 23.9.2020, 2C_242/2020 E. 2.3; BGer 4.9.2014, 2C_153/2014 E. 2.4 und 4.3.

³⁰ BGer 24.10.2017, 2C_558/2016 E. 2.4.1; BGer 23.2.2015, 2C_286/2014 E. 3.5.

³¹ BGE 149 II 27. Das BGer bestätigte diese Praxisänderung in BGer, 29.3.2023, 9C_724/2022.

³² Vgl. bspw. BGer, 21.9.2022, 2C_744/2021, E. 2.2.; BGer, 23.6.2022, 2C_734/2021, E. 3.2.3, in: StE 2022 B 25.6 Nr. 87.

³³ BGer, 29.11.2021, 2C_582/2021, E. 2.3.

³⁴ Vgl. dazu auch OESTERHELT/OPEL, Rechtsprechung im Steuerrecht 2023/2, FStR 2023, 154 ff.

³⁵ E. 4.5 und 4.6.

luxuriösem Charakter. Diese sind nicht werterhaltender Natur, sondern gehören zur Kategorie der nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten³⁶. Entsprechende Fälle sind dem jeweiligen Sektionsleiter zu unterbreiten.

Zu den Anlagekosten sind auch einmalige Beiträge der Grundeigentümer an die Kosten **öffentlicher bzw. im gemeinsamen Gebrauch stehender Werke** zu zählen (sog. Grundeigentümerbeiträge für Strassen, Trottoir, Kanalisation, Wasser, Elektrizität usw.; vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. b VKLP-ESTV). Sie werden im Sinne einer sog. Vorzugslast als Ausgleichsleistung von denjenigen Grundeigentümern erhoben, welchen durch das erstellte Werk ein wirtschaftlicher Vorteil (Mehrwert) erwachsen ist³⁷.

Die **Baukreditzinsen**³⁸ werden bis zum Beginn der Nutzung der Liegenschaft zu den Anlagekosten gerechnet und sind nicht abzugsfähig, weil sie nach Lehre und Rechtsprechung Anschaffungskosten darstellen³⁹. Nach Bauvollendung gelten Baukredite als Privatschulden; die Schuldzinsen können dementsprechend gemäss Art. 36 lit. a StG bzw. Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG vom Einkommen in Abzug gebracht werden. Als **Bauvollendung** gilt der tatsächliche **Bezug des Objektes**.

3.2 Lebenshaltungskosten

3.2.1 Begriffliches und Grundsätzliches

Lebenshaltungskosten sind Aufwendungen, die nicht mit der Einkommenserzielung zusammenhängen, sondern der Befriedigung der persönlichen Bedürfnisse dienen oder mit dem Ziel der Steigerung des Komfortbedürfnisses veranlasst werden.⁴⁰

Als Grundsatz gilt, dass sämtliche Kosten, die bei Vermietung im Rahmen der Nebenkosten auf den Mieter überwält werden können, nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten (Art. 37 Abs. 1 lit. a StG bzw. Art. 34 lit. a DBG) darstellen. Dazu gehören beispielsweise Auslagen für *Elektrizität*, Wasser und Kehricht.⁴¹ Lebenshaltungskosten können auch bei der Grundstückgewinnsteuer nicht berücksichtigt werden.⁴²

³⁶ Vgl. hierzu [Ziff. 3.2.2.](#)

³⁷ Zur Frage der Charakterisierung der Sanierung einer privaten Erschliessungsstrasse vgl. StRK III ZH 24.6.2002, in: ZStP 2003, S. 47.

³⁸ Baukredite sind i.d.R. grundpfandgesicherte Kontokorrentkredite, die zur Finanzierung eines Neubaus oder eines Umbaus aufgenommen werden (vgl. REICH/HUNZIKER in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 4. A., Basel 2022, Art. 34 N 18).

³⁹ BGer 19.11.2008, 2C_393/2008, E. 2.3; REICH/HUNZIKER, a.a.O., Art. 34 N 19.

⁴⁰ BGer, 13.6.2022, 2C_885/2021, E. 2.2.6; LOCHER, a.a.O., Art. 34 N 5 f.; REICH/HUNZIKER, a.a.O., Art. 34 N 3; LISSI/DINI, a.a.O., Art. 32 N 37 f.

⁴¹ BGer, 15.7.2005, 2A.683/2004, E. 3.3.

⁴² Vgl. LOCHER, a.a.O., Art. 34 N 5 ff.

3.2.2 Liebhaberei, insbesondere luxuriöse Aufwendungen

Zu den Lebenshaltungskosten gehören auch die Auslagen für Liebhaberei. Darunter fallen Kosten, die aus rein persönlicher Neigung heraus getätigt werden, ohne dass der Nutzungswert beeinflusst wird. Typischerweise gehören Auslagen zu dieser Kategorie, welche aus einem Komfortbedürfnis heraus begründbar sind. Beispielsweise stellen der Ersatz von Produkten kurz nach deren Investition (zeitliche Komponente) oder Aufwendungen mit luxuriösem Charakter (technische Komponente; landläufiger Standard wird überschritten) solche Liebhabereien dar⁴³.

Beispiele für luxuriöse Aufwendungen:

- Bad oder Küche, die den landläufigen Standard deutlich übersteigen (technische Komponente);
- Bad oder Küche, die nach wenigen Jahren ersetzt werden (zeitliche Komponente).

3.2.3 Eigene Arbeiten

Verwaltungs- und Unterhaltsarbeiten, die der Grundeigentümer selbst vornimmt, sind nicht abzugsfähig. Als Unterhaltskosten gelten nur Auslagen, d.h. Zahlungen an Dritte, nicht aber der Wert der eigenen Arbeit. Abzugsfähig sind dagegen die nachgewiesenen Materialkosten im Zusammenhang mit eigenen Arbeiten.

4. ABZÜGE IM ÖFFENTLICHEN INTERESSE

4.1 Investitionen für Energiesparmassnahmen und Umweltschutz

4.1.1 Bund

Investitionen, denen **wertvermehrender** Charakter zukommt, gelten nicht als Unterhaltskosten (vgl. Ziff. 3.1). Nach Art. 32 Abs. 2 Satz 2 DBG kann das Eidgenössische Finanzdepartement allerdings bestimmen, wieweit (wertvermehrende) **Investitionen**, die dem **Energiesparen und dem Umweltschutz dienen**, den Unterhaltskosten gleichzustellen sind.

Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für Massnahmen, welche zur **rationellen Energieverwendung** oder zur **Nutzung erneuerbarer Energien** beitragen (Art. 1 Abs. 1 der bundesrätlichen Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung, LgKoVO; SR 642.116).

Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind insbesondere (vgl. Art. 1 der Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements

⁴³ Vgl. LISSI/DINI, a.a.O., Art. 32 N 38; StRK III ZH 29.3.2006, in: ZStP 2006, S. 253.

über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien, VMRE; SR 642.116.1):

- a. **Massnahmen zur Verhinderung der Energieverluste der Gebäudehülle**, wie:
 - Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich;
 - Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend;
 - Einrichten von unbeheizten Windfängen⁴⁴;
 - Einbau (an bestehenden Fenstern) oder Ersatz von Jalousieläden, Rollläden.
- b. **Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen**, wie z.B.:
 - Anschluss an eine Fernwärmeversorgung;
 - Einbau von Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie z.B. Photovoltaik-Anlagen oder Wärmepumpen;
 - Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. bei Lüftungs- und Klimaanlageanlagen;
- c. **Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte**
- d. **Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch**, wie:
 - Kochherde, Backöfen, Kühlschränke, Geschirrspüler, Waschmaschinen etc., die im Gebäudewert eingeschlossen sind.

Die vorstehende Auflistung zeigt, dass Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, wertvermehrender oder werterhaltender Natur sein können. Ein Abzug im Sinne von lit. a–d ist deshalb unabhängig von den allfälligen Auswirkungen auf den Marktwert der Liegenschaft möglich. Der Abzug ist allerdings nur bei **Ersatz** von veralteten und **erstmaliger Anbringung** von neuen Bauteilen oder Installationen **in bestehenden Gebäuden** zulässig (Art. 1 Abs. 1 LgKoVO). Bei einem **Neubau** sind die gleichen Investitionen als nicht abzugsfähige **Anlagekosten** zu qualifizieren⁴⁵. Von einem bestehenden Gebäude kann gemäss Praxis der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden nur gesprochen werden, wenn zwischen dem Bezug des Neubaus und der Installation ein Zeitraum von mindestens **fünf Jahren**⁴⁶ liegt.

Zu beachten ist, dass die Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen den Unterhaltskosten gleichgestellt sind. Macht also die steuerpflichtige Person die **Unterhaltskostenpauschale** geltend, sind damit auch allfällige Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen abgegolten. Es ist nicht möglich, die entsprechenden Aufwendungen zusätzlich zur Unterhaltskostenpauschale geltend zu machen⁴⁷.

⁴⁴ Vgl. auch VGer ZH, in: StE 2008 B 25.7 Nr. 4, E. 3.1.1.

⁴⁵ BGer, 18.12.2012, 2C_727/2012, E. 2.2.2; RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, a.a.O., Art. 32 N 125.

⁴⁶ Vgl. BGer 2C_727/2012 und 729/2012 vom 18.12.2012, E. 3.4.

⁴⁷ RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, a.a.O., Art. 32 N 126.

Werden die Massnahmen durch **Beiträge subventioniert**, kann der Abzug lediglich auf dem Teil geltend gemacht werden, der von der steuerpflichtigen Person selbst zu tragen ist (Art. 1 Abs. 2 LgKoVO)⁴⁸.

Beispiele für Energiesparmassnahmen:

- ⇒ **Sitzverglasung/Wintergarten:** In einem Urteil vom 12. Mai 2009 gelangte das Bundesgericht zum Schluss, dass eine Sitzplatzverglasung im Sinne eines Wintergartens in erster Linie zur Wohnraumerweiterung und nicht als Energiesparmassnahme erstellt worden sei. Dies schliesse eine Gleichstellung mit den steuerlich abzugsfähigen Unterhaltskosten aus. Daran ändere nichts, dass die Verglasung des Sitzplatzes sekundär auch einen gewissen Energiespareffekt mit sich bringen könne⁴⁹. Massnahmen also, die nur **sekundär** auch gewisse **energiesparende Effekte** haben, aber **in erster Linie** dem **Wohnkomfort** dienen oder den Wohnraum erweitern, sprengen den von der Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (VMRE) gezogenen Rahmen⁵⁰.
- ⇒ **Cheminée, Kachel- oder Specksteinofen:** Der (nachträgliche) Einbau eines Cheminées, eines Kachel- oder Specksteinofens ist als Massnahme zur **rationellen Energienutzung** zu qualifizieren. Die entsprechenden Kosten sind deshalb abzugsfähig.
- ⇒ **Photovoltaik-Anlagen und andere Kraftwerke:** Zu den erneuerbaren Energien gehören vor allem Photovoltaik-Anlagen, aber auch andere Kraftwerke (Wind, Biomasse, Wasserkraft und Geothermie). Bei Photovoltaikanlagen handelt es sich um Solarstromanlagen, in denen mittels Solarzellen Sonnenenergie in elektrische Energie umgewandelt wird. Die Installation einer Photovoltaik-Anlage (Stromerzeugung) gehört zu den Massnahmen, die zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen.

Weil die lokale Speicherung von Solarstrom der rationellen Nutzung von erneuerbaren Energien dient, fallen auch die Kosten für Batteriespeicher unter die Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen. Diese Kosten sind deshalb – wie die Kosten für die Photovoltaik-Anlage – abzugsfähig.

Mit Bezug auf die steuerrechtliche Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie **Photovoltaik-Anlagen** wird auf die entsprechende, ausführliche Praxisfestlegung «Besteuerung von Photovoltaik-Anlagen und Energiespeicher-Anlagen im Privatvermögen», 035-02-01 sowie auf die Analyse der SSK zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen verwiesen⁵¹.

Können die dem **Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Investitionskosten** im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt

⁴⁸ RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, a.a.O., Art. 32 N 127.

⁴⁹ BGer 12.5.2009, 2C_666/2008, E. 2.4; LOCHER, a.a.O., Art. 32 N 39; RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, a.a.O., Art. 32 N 123.

⁵⁰ RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 4. A., Zürich 2021, § 30 N 139.

⁵¹ Vgl. [Analyse der SSK zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen](#), Ziff. 2.2.

werden, so können die verbleibenden Kosten **seit der Steuerperiode 2020 auf die folgenden zwei Steuerperioden übertragen** werden (Art. 32 Abs. 2^{bis} DBG und Art. 4 Abs. 1 und 2 LgKoVO). Der Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist (Art. 4 Abs. 3 LgKoVO). Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode **kein Pauschalabzug** geltend gemacht werden (Art. 4 Abs. 4 LgKoVO). Will die steuerpflichtige Person in der Steuerperiode, in welcher der Übertrag anfällt, den Pauschalabzug geltend machen, verlieren die übertragbaren Kosten, die nur effektiv geltend gemacht werden können, ihre Abzugsberechtigung.

Bei Liegenschaften im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen (Miteigentum oder Gesamteigentum) sind die Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen im Verhältnis der Eigentumsquoten auf die Eigentümer zu verteilen. Andere Abmachungen werden steuerlich nicht anerkannt.⁵²

Seit der Steuerperiode 2020 kann die Frage, ob die angefallenen Liegenschaftskosten (bloss) werterhaltender Natur sind oder auch dem Energiesparen/Umweltschutz dienen, von Bedeutung sein. Das ist dann der Fall, wenn die Investitionen in der Steuerperiode, in der sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Während Investitionen, die dem Energiesparen/Umweltschutz dienen, wie zu sehen war, auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden können, ist dies bei den übrigen Kosten für den Liegenschaftsunterhalt nicht der Fall. Diese können nur im Jahr, in dem sie angefallen sind, geltend gemacht werden.

Beispiele:

- ⇒ **Fassade wird isoliert:** Investitionen, die dem Energiesparen dienen.
- ⇒ **Fassade wird nur neu gestrichen:** Werterhaltende Investition.
- ⇒ **Ersatz der Fenster:** Investition, die dem Energiesparen dient.
- ⇒ **Ersatz einer Küche:** Werterhaltende Investition.
- ⇒ **Ersatz einer Abwaschmaschine, Kühlschrank etc.:** Investitionen, die dem Energiesparen dienen.

Entschädigungen aus Direktvermarktung des Stroms oder durch Überlassung von Liegenschaftsteilen für den Betrieb einer Solaranlage stellen gemäss Bundesgericht bei nicht kommerzieller Stromerzeugung nicht Ertrag aus unbeweglichem Vermögen, sondern Einkommen im Sinne der Einkommensgeneralklausel von Art. 16 Abs. 1 StG bzw. Art. 16 Abs. 1 DBG dar⁵³. Da zwischen der Photovoltaikanlage und der Liegenschaft ein sehr enger Zusammenhang besteht, ist es laut einer Analyse der Schweizerischen Steuerkonferenz zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaik-Anlagen sachlich gerechtfertigt, diese Einkünfte wie auch die anfallenden Gewinnungskosten nicht dem (Wohn-)Sitz-, sondern dem Belegenheitsstaat zu-

⁵² BGer, 24.4.2020, 2C_216/2020, E. 2.3.

⁵³ BGer 16.9.2019, 2C_511/2017 E. 7.2.2 und 7.4.

zuweisen. Entschädigungen für die Überlassung von Liegenschaftsteilen zum Betrieb einer Solaranlage stellen steuerbares Einkommen aus unbeweglichem Vermögen dar (Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG bzw. Art. 22 Abs. 1 lit. a StG) und sind ebenfalls dem Belegenheitsort zuzuordnen⁵⁴.

4.1.2 Kanton

Bis und mit Steuerperiode 2020:

Im Kanton gab es bis und mit Steuerperiode 2020 – im Gegensatz zur direkten Bundessteuer – **keine gesetzliche Grundlage** für den Abzug der Kosten von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen (allfällige Subventionen werden auch nicht als Einkommen erfasst). Die vorstehend zur direkten Bundessteuer gemachten Ausführungen gelten deshalb nicht für die Kantonssteuer. Für diese ist einzig entscheidend, ob die fraglichen Investitionen (bspw. für Photovoltaik-Anlagen) **werterhaltender** (abzugsfähig) oder **wertvermehrender** (nicht abzugsfähig) Natur sind⁵⁵.

Werterhaltende (und damit abzugsfähige) Investitionen, welche im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollumfänglich steuerlich berücksichtigt werden können, **können** im Kanton mangels einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage **nicht** auf die folgenden zwei Steuerperioden **übertragen werden**.

Beispiele:

- ⇒ **Cheminée, Kachel- oder Specksteinofen:** Die Kosten für den nachträglichen Einbau eines Cheminées, eines Kachel- oder Specksteinofens sind als **wertvermehrende** Investitionen zu qualifizieren und deshalb – im Gegensatz zum Bund – nicht abzugsfähig (vgl. Ziff. 3.1). Wird dagegen ein bestehender Ofen durch einen neuen ersetzt, handelt es sich um eine **werterhaltende** Investition (Unterhaltskosten), die abzugsfähig ist (vgl. Ziff. 2.2).
- ⇒ **Sitzverglasung/Wintergarten:** Der Einbau einer Sitzverglasung bzw. eines Wintergartens ist als **wertvermehrende** Investition zu qualifizieren und deshalb nicht abzugsfähig (vgl. Ziff. 3.1).
- ⇒ **Solarthermieanlage (Warmwassererzeugung):** Die Kosten für die Montage einer **Solarthermieanlage**, die den Warmwasser-Boiler ersetzt, sind als Unterhaltskosten i.S.v. Art 35 I lit. b StG (**werterhaltende** Investition) zu qualifizieren und deshalb abzugsfähig (vgl. Ziff. 2.2). Wird dagegen – bspw. auf einem Maiensäss – erstmals eine Solarthermieanlage installiert, ist diese als **wertvermehrende** Investition zu qualifizieren und somit nicht abzugsfähig (vgl. Ziff. 3.1).
- ⇒ **Photovoltaik-Anlage (Stromerzeugung):** Eine **Photovoltaikanlage** kann nicht unter den Begriff des Liegenschaftenerhalts subsumiert werden. Die Anlage hat mit dem

⁵⁴ [Analyse der SSK zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen](#), Ziff. 5.1.

⁵⁵ VGU vom 8.3.2021, A 21 2 E. 3.2.

Unterhalt der Liegenschaft nichts zu tun. Die Kosten für die Installation einer Photovoltaik-Anlage können deshalb nicht in Abzug gebracht werden.

Entschädigungen aus Direktvermarktung des Stroms oder durch Überlassung von Liegenschaftsteilen für den Betrieb einer Solaranlage stellen – wie bereits zu sehen war – Einkommen im Sinne der Einkommensgeneralklausel von Art. 16 Abs. 1 StG dar⁵⁶. Eine der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entsprechende Regelung kann dadurch erreicht werden, dass die Entschädigungen im Sinne von Art. 16 Abs. 1 StG erst dann besteuert werden, wenn diese die Höhe der Anlagekosten des Kraftwerks (abzüglich allfälliger Subventionen) übersteigen. Die Beweislast hierfür trägt der Steuerpflichtige. Im Gegensatz zum Bund kann mit diesem Mechanismus auch für **Neubauten** eine steuerrechtlich richtige und sinnvolle Lösung erreicht werden.

Seit Steuerperiode 2021:

Der Grosse Rat hat am 12. Februar 2020 im Rahmen der Teilrevision des Energiegesetzes (BEG; BR 820.200) Art. 35 Abs. 1 lit. b StG ergänzt und Art. 35 I^{bis} StG neu geschaffen. Die Regierung hat diese beiden Änderungen per 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

Art. 35 Abs. 1 lit. b StG lautet neu wie folgt (Ergänzung kursiv):

"¹ Bei privatem Vermögensbesitz können abgezogen werden:

b) bei Grundstücken die Kosten des Unterhalts, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien, die Kosten der Verwaltung durch Dritte und die Baurechtszinsen. *Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abzugsfähig sind.*"

Mit dem Verweis auf die im Bund abzugsfähigen Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, wird sichergestellt, dass eine **Gleichschaltung zwischen Kantonssteuer und direkter Bundessteuer** erfolgt. Bei der Kantonssteuer können somit seit der Steuerperiode 2021 sämtliche wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, unter den gleichen Voraussetzungen wie bei der direkten Bundessteuer in Abzug gebracht werden. Wie im Bund können die Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abgezogen werden, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Es wird deshalb auf die Ausführungen unter Ziff. [4.1.1](#) verwiesen.

Übergangsrechtliche Behandlung der Photovoltaik-Anlagen im Kanton:

Die per Ende 2020 durch die Entschädigungen noch nicht "konsumierten" Aufwendungen können in der Steuerperiode 2021 als Investitionen, die dem Energiesparen oder dem

⁵⁶ BGer 16.9.2019, 2C_511/2017 E. 7.2.2 und 7.4.

Umweltschutz dienen, in Abzug gebracht werden. Sollten diese Investitionen in der Steuerperiode 2021 nicht vollständig berücksichtigt werden können, ist ein Übertrag auf die nachfolgende oder die zwei nachfolgenden Steuerperioden möglich (Art. 35 Abs. 1^{bis} StG).

4.2 Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten

4.2.1 Bund

Die Kosten für Denkmalpflegearbeiten können bei der **direkten Bundessteuer** in Abzug gebracht werden, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind (Art. 32 Abs. 3 DBG):

- Die denkmalpflegerischen Arbeiten waren aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich;
- die Arbeiten erfolgten im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin;
- die Kosten sind nicht durch Subventionen gedeckt (nur die ungedeckten, von den Steuerpflichtigen selbst getragenen Kosten sind abziehbar).

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein⁵⁷.

Für die Qualifikation ist unerheblich, ob die Arbeiten reinen Unterhaltscharakter haben oder ob ihnen auch ein wertvermehrender Anteil zukommt. Somit ist ein Abzug unabhängig von den allfälligen Auswirkungen auf den Marktwert der Liegenschaft möglich⁵⁸.

4.2.2 Kanton

Der Kanton kennt keine Art. 32 Abs. 3 DBG entsprechende Bestimmung. Was allerdings den nachgewiesenen denkmalpflegerischen Auflagen, Vorstellungen und Wünschen entspricht, gilt im Kanton als **werterhaltend** und kann deshalb vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden.

5. RÜCKBAUKOSTEN IM HINBLICK AUF DIE ERSTELLUNG EINES ERSATZNEUBAUS

5.1 Bund

Seit der Steuerperiode 2020 sind die Kosten für den Rückbau eines Gebäudes im Hinblick auf die Erstellung eines Ersatzneubaus den Unterhaltskosten gleichgestellt und können somit in Abzug gebracht werden (Art. 32 Abs. 2 DBG).

Hauptkomponenten der Rückbaukosten:

⁵⁷ Locher, a.a.O., Art. 32 N 50.

⁵⁸ Vgl. VGer SZ 21.12.1998, in: StE 1999 B 25.6 Nr. 35.

Die abziehbaren Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau setzen sich aus vier Hauptkomponenten zusammen (vgl. Art. 2 Abs. 1 LgKoVO)⁵⁹:

- den Kosten der Demontage von Installationen: Darunter fallen insbesondere die Lüftungs-, Heizungsinstallationen sowie Sanitär- und Elektroanlagen;
- den Kosten des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes: Diese entsprechen den eigentlichen Abbruchkosten des vorbestehenden Gebäudes;
- den Kosten des Abtransports: Diese umfassen die aus dem Rückbau resultierende örtliche Verschiebung des Bauabfalls;
- den Kosten der Entsorgung des Bauabfalls: Darunter fällt die auf den Rückbau zurückzuführende Beseitigung des Bauabfalls.

Nicht abziehbar sind nach Art. 2 Abs. 2 LgKoVO insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens. Sanierungsbedürftig ist ein Boden vor allem dann, wenn er durch Altlasten (z.B. Schwermetalle wie Blei) verseucht ist. Zu den weiteren nicht zum Abzug berechtigenden Kosten zählen Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

Die steuerpflichtige Person hat der zuständigen Steuerbehörde die abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung auszuweisen (Art. 2 Abs. 3 LgKoVO).

Die Rückbaukosten sind nur insoweit abziehbar, als der Ersatzneubau durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen wird (Art. 2 Abs. 4 LgKoVO).

Ersatzneubau:

Als Ersatzneubau gilt ein Gebäude, das nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist (Art. 3 LgKoVO). In Anlehnung an die Ersatzbeschaffung gilt als angemessene Frist eine Zeitspanne von zwei Jahren⁶⁰.

Nutzung bestehendes Gebäude	Nutzung Ersatzneubau
Wohngebäude	Wohngebäude. Die Integration eines gewerblich genutzten Liegenschaftsteils ist ebenfalls zulässig
Gemischt genutztes Gebäude (Anteil Wohnen und Anteil Gewerbe)	Gemischt genutztes Gebäude (Anteil Wohnen und Anteil Gewerbe). Zulässig ist auch ein Gebäude, das ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt wird

⁵⁹ Vgl. [Erläuterungen des Bundesrats vom 9. März 2018 zur Totalrevision der LgKoVO, S. 3.](#)

⁶⁰ Vgl. [Erläuterungen des Bundesrats vom 9. März 2018 zur Totalrevision der LgKoVO, S. 4.](#)

Keine gleichartige Nutzung liegt vor, wenn ein bestehendes, unbeheiztes Gebäude (z.B. ein Stall oder eine Scheune) durch ein Wohngebäude ersetzt wird. Die betreffenden Rückbaukosten berechtigen somit nicht zum Abzug. Dasselbe gilt für ein früher gewerblich genutztes Gebäude, auf dessen Grundstück neu ein Gebäude errichtet wird, das ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt wird. Auch in diesem Fall fehlt die gleichartige Nutzung.

Erfolgt nach Vornahme des Ersatzneubaus ein Wohnsitzwechsel innerhalb der Schweiz oder eine Eigentumsübertragung der Liegenschaft, behält die steuerpflichtige Person das Recht, die verbleibenden übertragbaren Kosten abzuziehen. Dies gilt auch bei Wegzug ins Ausland, wenn die Liegenschaft im Eigentum der steuerpflichtigen Person verbleibt (Art. 4 Abs. 5 LgKoVO).

Stirbt der bisherige Eigentümer, treten seine Erben in seine Rechte und Pflichten ein (Art. 12 Abs. 1 DBG). Die Steuernachfolge führt dazu, dass noch nicht verrechnete Kosten auf den überlebenden Ehegatten und die übrigen Erben übertragbar sind.

Übertragung auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden:

Die Rückbaukosten können maximal auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden, sofern sie im Jahr, in dem sie entstanden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (Art. 32 Abs. 2^{bis} DBG sowie Art. 4 Abs. 1 und 2 LgKoVO). Der Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist (Art. 4 Abs. 3 LgKoVO).

5.2 Kanton

Ab Steuerperiode 2021 sind die **Rückbaukosten** im Hinblick auf einen Ersatzneubau gestützt auf Art. 35 Abs. 1^{bis} StG auch im Kanton den Unterhaltskosten gleichgestellt und damit abzugsfähig. Es kann deshalb auf die Ausführungen zum Bund in Ziff. [5.1](#) verwiesen werden.

6. EFFEKTIVE KOSTEN ODER PAUSCHALE

6.1 Grundsätzliches

Die Unterhaltskosten können als effektive Kosten oder als Pauschalabzug geltend gemacht werden.

Der Steuerpflichtige kann in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Pauschalabzug und dem Abzug der effektiven Kosten wählen (sog. **Wechselpauschale**)⁶¹.

⁶¹ Vgl. Art. 35 Abs. 2 StG bzw. Art. 32 Abs. 4 DBG und Art. 5 Abs. 4 LgKoVO.

Die Pauschalen betragen für Bund⁶² und Kanton⁶³:

- bis 10 Jahre alte Liegenschaften 10 %
- über 10 Jahre alte Liegenschaften 20 %

6.2 Geschäfts- und Bürogebäude

Nach Art. 35 Abs. 3 StG⁶⁴ ist ein Pauschalabzug u.a. nicht möglich für Geschäfts- und Bürogebäude. Mit dieser Spezialbestimmung soll verhindert werden, dass die Unterhaltskosten zweimal, sowohl vom Eigentümer als auch vom Mieter, steuerlich geltend gemacht werden. In der Praxis werden die Kosten für den Unterhalt der Geschäfts- und Bürolokalitäten oft weitgehend dem Mieter überbunden (Kosten für den Innenausbau, für Telefon, Beleuchtungs-, Schliess- und Klimaanlage, Schaufenster, Bodenbeläge etc.). Er entrichtet letztlich nur noch einen Nettomietzins. Es wäre sachlich nicht begründet, dem Liegenschaftseigentümer zusätzlich einen Pauschalabzug in Prozent der Nettomieteinnahmen zu gewähren. Er kann deshalb nur die von ihm effektiv getragenen Kosten in Abzug bringen.

Als **Geschäfts- und Bürogebäude** sind Liegenschaften zu qualifizieren, welche ganz oder überwiegend geschäftlich genutzt werden. Die Beurteilung, ob eine Liegenschaft überwiegend geschäftlich genutzt wird, erfolgt aufgrund der Mieterträge nach der Präponderanzmethode.

6.3 Liegenschaften mit einem jährlichen Bruttoertrag über Fr. 153'000.-

Der Pauschalabzug wird gemäss Art. 35 Abs. 3 StG ebenfalls nicht gewährt, wenn der Bruttoertrag je Grundstück Fr. 153'000.- (dieser Betrag ist indexiert) pro Jahr übersteigt. In diesen Fällen können nur die tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten abgezogen werden. Befinden sich mehrere Gebäude auf dem gleichen Grundstück (Art. 655 ZGB), sind sie als eine Einheit zu behandeln.

6.4 Vermietung von möblierten Ferienwohnungen

Die Unterhaltskosten bemessen sich nach dem Nettoertrag aus der Vermietung von möblierten Wohnungen, d.h. nach Abzug der Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Kurtaxen, Reinigung, Abnützung des Mobiliars und der Wäsche inkl. Besorgung.

Aus Gründen der Veranlagungsökonomie können die vorgenannten Kosten **pauschal** in Abzug gebracht werden, d.h.

- 10 % der Bruttoeinnahmen für die Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Werbung, Kurtaxen und Reinigung, Radio- und TV-Gebühren etc.

⁶² Vgl. Art. 5 Abs. 2 LgKoVO.

⁶³ Vgl. Art. 16 ABzStG.

⁶⁴ Vgl. auch Art. 5 Abs. 3 LgKoVO.

- 20 % der verbleibenden Einnahmen für die Abnutzung der Einrichtungen bzw.
- 33 % der verbleibenden Einnahmen, wenn auch die Wäsche zur Verfügung gestellt wird.

Diese **Pauschalabzüge** sind nur für kleine Verhältnisse gedacht. Bei Bruttoeinnahmen aus Vermietung von möblierten Ferienwohnungen/-zimmern von mehr als Fr. 30'000.- pro Jahr ist die Pauschale nicht mehr zulässig. Der Steuerpflichtige kann diesfalls nur die tatsächlichen Kosten in Abzug bringen. Konkret gilt für Einrichtungen folgende Regelung: Während für Erstanschaffungen kein Abzug zugelassen wird, können Ersatzanschaffungen zu 100% in Abzug gebracht werden.