

«Ratgeber»

Nur werterhaltender Unterhalt ist abzugsfähig

Die Unterhaltskosten darf man vom Einkommen abziehen – und zwar wahlweise die effektiven Kosten oder einen Pauschalabzug.

Der Pauschalabzug beträgt beim Bund und in den meisten Kantonen für bis zu zehn Jahre alte Liegenschaften 10 Prozent des Eigenmietwerts, für ältere Liegenschaften 20 Prozent. Basel-Land gewährt sogar einen Abzug von 25 beziehungsweise 30 Prozent. In den Kantonen Appenzell Innerrhoden, St. Gallen, Waadt und Zürich darf man unabhängig vom Alter der Liegenschaft 20 Prozent abziehen.

Steuerlich abzugsfähig sind nur Kosten, die der Instandhaltung der Liegenschaft dienen und damit werterhaltend sind – mit Ausnahme von Energiesparmassnahmen. Wertvermehrnde Arbeiten wie etwa der Ausbau des Dachstocks oder der Anbau eines Wintergartens sind dagegen nicht abzugsfähig. Meistens beinhalten Renovationen sowohl werterhaltende als auch wertvermehrnde Arbeiten.

Wird beispielsweise ein Linoleumboden durch Marmorplatten ersetzt, hat dies auch eine Wertsteigerung zur Folge. Ein Teil dieser Kosten ist somit nicht absetzbar. Gleiches gilt für den Ersatz einer alten, einfachen Küche durch eine moderne, luxuriöse Küche. In solchen Fällen muss man den Wert der Arbeiten aufteilen.

Die meisten Kantone geben Merkblätter ab, die auflisten, welche Arbeiten als werterhaltend und welche als wertvermehrend gelten.

Effektive Kosten oder Pauschalabzug?

Beim Bund und in den meisten Kantonen kann man jedes Jahr entscheiden, ob man den Pauschalabzug geltend machen oder die effektiven Unterhaltskosten abziehen will. Kleinere Investitionen in den Unterhalt der Liegenschaft sollten Sie nach Möglichkeit auf das gleiche Kalenderjahr konzentrieren.

So können Sie in den übrigen Jahren, in denen nur geringe Unterhaltskosten anfallen, vom Pauschalabzug profitieren. Grössere Renovationsarbeiten hingegen staffeln Sie besser so, dass sie sich auf mehrere Steuerperioden verteilen. Damit kommen Sie einige Jahre lang in eine tiefere Progressionsstufe und sparen entsprechend mehr Steuern.

Für die Steuern ist in der Regel das Datum der Handwerkerrechnung entscheidend. Auch Rechnungen für wertvermehrnde Investitionen sollten Sie aufbewahren. Sie können sie beim Verkauf der Liegenschaft geltend machen und so Grundstückgewinnsteuern sparen.