

Fachmitteilung

Steuern: Liegenschaftskosten

Neugutstrasse 4 · Postfach 2423
5001 Aarau

T 062 823 83 53 · F 062 823 83 54
office@aedes.ch · www.aedes.ch

Ringstrasse 39
4600 Olten

T 044 213 20 10 · F 044 213 20 11

Etzelstrasse 42
8038 Zürich

KOSTEN VON LIEGENSCHAFTEN DES PRIVATVERMÖGENS UND DEREN STEUERLICHE BERÜCKSICHTIGUNG

Liegenschaften produzieren vielfältige Kosten. Von Bedeutung ist, ob und ggf. in welchem Umfang diese Kosten bei den Steuern abzugsfähig sind. Nachstehend wird die grundlegende Unterteilung der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens und deren steuerliche Berücksichtigung aufgezeigt.

Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens werden unter steuerlichen Aspekten unterteilt in:

- Liegenschaftsunterhaltskosten (LUK)
- Investitionskosten mit Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (IKEU)
- Übrige Investitionskosten (ÜIK)
- Lebenshaltungskosten (LHK)

Nachfolgende werden für die vier Kategorien stichwortartig einige Beispiele aufgeführt:

■ LUK

LUK dienen dem Unterhalt der Liegenschaft., bspw. Reparaturen und Renovationen von Dächern, Fassaden, Böden, eingebauten Geräten, Heizungen, Küchen, Badezimmern und Garten sowie Versicherungsprämien, Gebühren und Energiekosten bei Fremdvermietung, nicht jedoch bei selbstbewohnten Liegenschaften.

■ IKEU

IKEU sind Investitionen, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen, bspw. wärmedämmendes Unterdach, Photovoltaikanlagen, Fassaden mit thermischer Isolation, umweltfreundliche Alternativsysteme für Heizung und Warmwasser.

■ ÜIK

Bei den ÜIK handelt es sich bspw. um Neu-, Erweiterungs- und Umbauten, die nicht mit Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen verbunden sind.

■ LHK

Bei den LHK geht es um Kosten, die zu keiner der vorstehenden Kategorien gehören, bspw. Heizungs-, Strom- und Wasserkosten.

Bezüglich der steuerlichen Geltendmachung verhält es sich wie folgt:

■ LUK

LUK sind steuerlich abzugsfähig bei der Einkommenssteuer beim Bund und in den Kantonen.

■ IKEU

Obschon es sich bei den IKEU grundsätzlich um Investitionskosten handelt, sind diese aufgrund der ihrer Energie- und Umweltschutzwirkungen steuerlich abzugsfähig bei der Einkommenssteuer beim Bund und in den Kantonen.

■ ÜIK

ÜIK können bei der Einkommenssteuer beim Bund und in den Kantonen nicht abgezogen werden. Dafür können sie als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden.

■ LHK

LHK können bei selbstbewohnten Liegenschaften weder bei der Einkommenssteuer beim Bund und in den Kantonen noch bei der Grundstückgewinnsteuer in den Kantonen steuerlich geltend gemacht werden. Sie sind mithin steuerlich irrelevant. Bei fremdvermieteten Liegenschaften können sie, falls nicht an die Mieter weiter- bzw. pauschal über die Mieterträge verrechnet, bei der Einkommenssteuer beim Bund und in den Kantonen abgezogen werden.

Liegenschaften sind am Ort der gelegenen Sache steuerpflichtig, bspw. im Kanton Zürich, wenn die Liegenschaft sich in diesem Kanton befinden, auch wenn der Eigentümer in einem anderen Kanton wohnt.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Weiterführende Informationen finden sich auf den Webseiten der jeweiligen kantonalen Steuerämter.

Da die dortigen Informationen oftmals sehr komplex geschildert sind, können Sie sich auch an unser Team wenden; wir unterstützen Sie gerne.