

## Unterhaltskosten bei Liegenschaften (Dumont-Praxis) innert 5 Jahren seit Erwerb

Als Gegenstück zum Eigenmietwert bzw. Mietzinseinnahmen können Liegenschaftsbesitzer die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Liegenschaft steuerlich abziehen. Sie können aber nur die werterhaltenden, nicht aber die wertvermehrenden Liegenschaftsaufwendungen von den Steuern in Abzug bringen.

Richtig kompliziert wird es aber erst, wenn der Käufer die Liegenschaft noch nicht 5 Jahre in seinem Besitz hat. Dann berechnen die Steuerbehörden die abzugsfähigen Unterhaltskosten nach der sogenannten „Dumont-Praxis“. Dabei prüfen die Steuerbehörden, ob es sich um eine vernachlässigte Liegenschaft handelt. Wird dies bejaht, ist die Abzugsfähigkeit massiv eingeschränkt. Ob es sich um eine vernachlässigte Liegenschaft handelt oder nicht, wird nach rein rechnerischen Kriterien ermittelt.

Es sind zur Zeit sowohl auf Bundes- wie auch auf Kantonebene verschiedene politische Vorstösse eingegangen, welche die Abschaffung der komplizierten Dumont-Praxis fordern. Es bleibt abzuwarten, ob sich dadurch Änderungen ergeben werden. Zur Zeit ist aber die Dumont-Praxis weiterhin in Kraft. Nur die Kantone Zürich und St. Gallen verzichten konsequent auf die Anwendung der Dumont-Praxis. Alle übrigen Kantone wenden sie an.

### Vernachlässigte Liegenschaft

Kosten einer vernachlässigten Liegenschaft sind nicht abziehbar. Die Steuerbehörden entscheiden anhand einer Gesamtbetrachtungsweise, ob es sich um eine vernachlässigte Liegenschaft handelt oder nicht. **Uebersteigen die Renovationskosten innert 5 Jahren 25 % des Kaufpreises** der Liegenschaft, so handelt es sich nach Meinung der Steuerbehörden um das Nachholen von Unterhaltsarbeiten an einer **vernachlässigten Liegenschaft**. Die Qualifikation wird von den Steuerbehörden rein rechnerisch ermittelt.

#### Beispiel

Kaufpreis	550'000	
Renovationskosten (ohne Investitionsanteil)	250'000	(45 % des Kaufpreises)

Wenn die Renovationskosten 25 % des Kaufpreises übersteigen (gemäss Beispiel), können die Liegenschaftsbesitzer nur noch den periodischen, jährlich anfallenden Unterhalt sowie die hälftigen Kosten für Energiesparmassnahmen abziehen:

#### Periodischer, jährlich anfallender Unterhalt (vollständiger Abzug)

- Kaminfeger
- Serviceabonnemente (z. B. für Waschmaschine etc.)
- Prämien der Gebäudeversicherung
- Revision des Rasenmähers
- Kosten der Grünabfuhr
- Jährliches Schneiden von Sträuchern durch einen Gärtner

---

## **Energiesparmassnahmen (häftiger Abzug)**

- Ersatz der Fenster
- Ersatz der Heizung
- Isolationen
- Ersatz der Haustüre
- Ersatz des Boilers
- Fassadenverkleidung mit Eternit

Wir möchten dazu anmerken, dass die Kosten für Energiesparmassnahmen nach Ablauf der ersten 5 Besitzesjahren vollständig abzugsfähig sind.

## **Nicht vernachlässigte Liegenschaft**

Wenn die Kriterien der vernachlässigten Liegenschaft nicht erfüllt sind, so können die Liegenschaftsbesitzer nebst den obgenannten Kosten noch **weitere, folgende Abzüge geltend machen.**

Unterschreiten die Renovationskosten 25 % des Kaufpreises, so handelt es sich nicht um eine vernachlässigte Liegenschaft. Die Steuerbehörden prüfen den abzugsfähigen Liegenschaftsunterhalt nach der Einzelbetrachtungsweise jedes einzelnen Bauteils.

In der Einzelbetrachtungsweise schreiben die Steuerbehörden eine „normale“ Gebrauchsdauer vor. Wird nun ein Bauteil ersetzt, welche eine längere Lebensdauer aufweist, als die Steuerbehörden als „normal“ vorschreiben, so handelt es sich dabei - und nur isoliert für dieses Bauteil betrachtet - um nachgeholten und damit nicht abzugsfähigen Unterhalt.

Dies bedeutet, dass die Steuerbehörden für jedes ersetzte Bauteil prüfen, ob die normale Gebrauchsdauer überschritten wurde oder nicht. Für diese Betrachtung lohnt es sich, eine Fachperson beizuziehen.

Die Steuerbehörden haben diese Praxis immerhin aufgeweicht, indem sie diese Prüfung nicht vornehmen bei Bauteilen, welche üblicherweise maximal eine Lebensdauer von 15 Jahren aufweisen. In diesen Fällen sind die Renovationskosten vollständig abziehbar.

## **Bauteile mit einer normalen Lebensdauer von weniger als 15 Jahren (vollständig abziehbar)**

- Ersatz Teppich
- Ersatz Laminat (nicht aber Parkett)
- Versiegelung Parkett
- Ersatz von elektrischen Schaltern und Steckdosen
- Ersatz und Ausbesserung von Fugendichtungen
- Ersatz von Rasenmäher
- Ersatz von Storen (Jalousien und Sonnenstoren)
- Ersatz von elektrischen Haushaltgeräten (Waschmaschine, Tumbler, Backofen, Kühlschrank)
- Malerarbeiten
- Ersatz von Badezimmer-Garnituren (z. B. Wasserhähne, Seifenschale etc.)
- Ersatz von Tapeten

---

**Lebensdauer von Bauteilen (auszugsweise); nur abzugsfähig wenn die effektive Nutzungsdauer folgende Werte nicht überschreitet:**

- Hausdach (Steil- oder Flachdach) 50 Jahre
- Parkett- oder Plattenboden 25 Jahre
- Täfer 25 Jahre
- Fassade 25 Jahre
- Garagetor 25 Jahre
- Vorplatz mit Verbundsteine 30 Jahre
- Allgemeine Gipsarbeiten Innen 25 Jahre
- Kücheneinrichtung (ohne elektr. Geräte) 30 Jahre
- Metallbau- und Schlosserarbeiten 30 Jahre
- Sanitär-Apparate (z. B. Badewanne) 35 Jahre
- Schwimmbäder 30 Jahre
- Schreinerarbeiten 20 Jahre
- Türen 30 Jahre
- Wintergarten 30 Jahre

Wenn Sie nun ein obgenanntes Bauteil ersetzen und bei Ihrer Liegenschaft dieses Bauteil länger im Gebrauch war, als die obenstehenden Jahresangaben, so handelt es sich für dieses Bauteil um nachgeholten Unterhalt und es ist nicht abziehbar.

**Beispiel:**

Liegenschaft mit Baujahr 1980, Ersatz der Täferdecke im Jahre 2007, welche in der Vergangenheit zweimal saniert wurde.

Gemäss den Steuerbehörden weist die Täferdecke eine „normale“ Benutzungsdauer von 25 Jahren auf. Der Ersatz dieses Bauteils erfolgt aber nach 27 Jahren. Somit handelt es sich hierbei um nachgeholten Unterhalt, da die normale Benutzungsdauer überschritten wurde.

**Fazit**

Es lohnt sich, für die Geltendmachung von Liegenschaftsunterhaltskosten kurz nach dem Erwerb der Liegenschaft eine Fachperson wie Treuhänder etc. beizuziehen. Wir können Sie diesbezüglich umfassend beraten und sind mit dieser Problematik bestens vertraut.

Bewahren Sie die Rechnungen auf, auch wenn Ihnen die Steuerbehörden die Abzüge verweigern. Spätestens beim Verkauf der Liegenschaft können diese Rechnungen im Rahmen des Grundstückgewinnsteuerverfahrens als Anlagekosten zum Abzug gebracht werden.

Alternativ können aber auch nicht dringende Sanierungsarbeiten verschoben werden, bis die 5jährige Besitzesdauer vorbei ist. Dannzumal ist die Möglichkeit von Steuerabzügen bei der Liegenschaft grösser.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.