Kanton Zug

Steuerbuch

Steuerbuch

Inhalt

19.2.7	Abgrenzung zwischen Anlagekosten und Unterhaltkosten	3
19.2.7.1	Ausscheidung Liegenschaftsunterhalt (ab Steuerperiode 2010)	3
19.2.7.1.1	Allgemeines zu Anlagekosten und Unterhaltskosten	3
19.2.7.1.2	Gesetzliche Grundlagen zu Anlagekosten und Unterhaltskosten	3
19.2.7.1.3	Tatsächliche Unterhaltskosten	3
19.2.7.1.4	Werterhaltende Aufwendungen	3
19.2.7.1.5	Wertvermehrende Aufwendungen	3
19.2.7.1.6	Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergemeinschaft	3
19.2.7.1.7	Katalog Liegenschaftsunterhalt	3
19.2.7.2	Liegenschaften des Geschäftsvermögens	4
19.2.7.3	Gewerbsmässige Liegenschaftenhändler	4
19.2.7.4	Liegenschaftserwerb durch Erbschaft	4
19.2.7.4.1	Liegenschaftserwerb durch Erbgang	4
19.2.7.4.2	Liegenschaftserwerb auf Rechnung künftiger Erbschaft	4

19.2.7 Abgrenzung zwischen Anlagekosten und Unterhaltkosten

19.2.7.1 Ausscheidung Liegenschaftsunterhalt (ab Steuerperiode 2010)

19.2.7.1.1 Allgemeines zu Anlagekosten und Unterhaltskosten

Dieser Katalog dient den Steuerpflichtigen, die den Abzug der tatsächlichen Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten für Liegenschaften geltend machen wollen, und bildet eine Ergänzung zu den Angaben in der Wegleitung zur Steuererklärung für natürliche Personen.
Der Steuerpflichtige, der den tatsächlichen Kostenabzug beantragt, hat zusammen mit der Steuererklärung eine Zusammenstellung und die entsprechenden Beweisstücke (Originalrechnungen und Originalzahlungsbelege) einzureichen. Da der Nettozahlungsbetrag massgebend ist, sind Rabatte und Skonti zu berücksichtigen.

19.2.7.1.2 Gesetzliche Grundlagen zu Anlagekosten und Unterhaltskosten

- Steuergesetz vom 25. Mai 2000
- Verordnung zum Steuergesetz vom 30. Januar 2001 (mit Wirkung ab dem 1.1.2010)
- Bundesgesetz vom 14. Dezember 2000 über die direkte Bundessteuer (mit Wirkung ab dem 1.1.2010)

19.2.7.1.3 Tatsächliche Unterhaltskosten

Vom Einkommen können die werterhaltenden Aufwendungen abgezogen werden, nicht aber die wertvermehrenden Aufwendungen.

19.2.7.1.4 Werterhaltende Aufwendungen

Abziehbar sind Aufwendungen, welcher der Erhaltung der Liegenschaft in dem Zustand dienen, in dem sie der Steuerpflichtige erworben hat. Dazu gehören die an Dritte bezahlten **Verwaltungskosten** (Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Betreibungen, Prozesse im Zusammenhang mit Einkommen aus Liegenschaften, Entschädigungen an den Liegenschaftsverwalter), die **Betriebskosten** (einschliesslich Sachversicherungsprämien [Brand-, Wasserschäden-, Glas-, Haftpflichtversicherungen, nicht aber Hausratversicherungen]). Ferner sind abziehbar die laufenden **Instandhaltungskosten** und Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb durch den Steuerpflichtigen eingetreten sind. Auch können **Instandstellungskosten** in Abzug gebracht werden. Man versteht darunter Aufwendungen für die von Zeit zu Zeit und in grösseren Abständen erforderlichen Renovationen, und für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen Einrichtungen.

19.2.7.1.5 Wertvermehrende Aufwendungen

Werden im Zuge von Instandstellungsarbeiten oder auch bei anderer Gelegenheit Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Auslagen als Unterhaltskosten behandelt werden. In diesem Falle haben Sie den Ausscheidungskatalog zu beachten. Kosten für den Erwerb von Bauten und Einrichtungen sowie für bauliche Veränderungen (Um-, Ein-, Anbauten) sind Investitionen und nicht abzugsfähig.

19.2.7.1.6 Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergemeinschaft

Beiträge in den Erneuerungs- und Reparaturfonds von Eigentumswohnungen sind abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten ausgeschlossen ist. Wenn dann später aus diesem Fonds Unterhaltsarbeiten bezahlt werden, kann dafür kein weiterer Abzug mehr angemeldet werden.

19.2.7.1.7 Katalog Liegenschaftsunterhalt

Titel
Katalog Liegenschaftsunterhalt (ab Steuerperiode 2010)

19.2.7.2 Liegenschaften des Geschäftsvermögens

Ob Instandstellungskosten werterhaltend oder wertvermehrend sind, beurteilt sich bei Geschäfts- wie bei Privatliegenschaften nach den gleichen Kriterien. Der Ausscheidungskatalog ist auch im geschäftlichen Bereich anwendbar. Für Liegenschaften, die ganz oder teilweise geschäftlich genutzt werden, kommt aber ein Pauschalabzug nicht in Betracht.

19.2.7.3 Gewerbsmässige Liegenschaftenhändler

Erwirbt der gewerbsmässige Liegenschaftenhändler eine Liegenschaft, baut sie um und veräussert sie ohne zwischenzeitliche Vermietung, so sind sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Umbau, dem Halten und der Veräusserung Anlagekosten. Bei der Einkommenssteuer können solche Aufwendungen nicht als Liegenschaftsunterhalt in Abzug gebracht werden.

19.2.7.4 Liegenschaftserwerb durch Erbschaft

19.2.7.4.1 Liegenschaftserwerb durch Erbgang

Der Erbe kann den Abzug der Kosten der Instandstellung einer zuvor ererbten Liegenschaft grundsätzlich im Ausmass jener Unterhaltskosten beanspruchen, die vom Erblasser im Zeitpunkt des Erbganges hätten geltend gemacht werden können, dies jedoch - im Falle einer Erbschaft - nur für den seiner Erbquote entsprechenden Teil (ASA 50, Seite 68).

19.2.7.4.2 Liegenschaftserwerb auf Rechnung künftiger Erbschaft

Anders als der Erwerb durch Erbgang, steht der Erwerb auf Rechnung künftiger Erbschaft dem Kauf sehr nahe. Demzufolge stellen auch die Kosten der Instandstellung einer auf diese Weise erworbenen Liegenschaft in dem Umfang, als Aufwendungen eine Erhöhung des Liegenschaftswertes bewirken, keine abzugsfähigen Unterhaltskosten dar (ASA 58, Seite 279).