Kanton Zug

Steuerbuch

Steuerbuch

Inhalt

19.2	Gebäudeunterhaltskosten	3
19.2.1	Grundsätzliches zu Gebäudeunterhaltskosten	3
19.2.2	Abziehbare Kosten	3
19.2.3	Nicht abziehbare Kosten	3
19.2.4	Pauschalabzug Gebäudeunterhaltskosten	4
19.2.5	Steuerliche Erleichterungen für energiesparende Massnahmen	4
19.2.6	Steuerliche Erleichterungen für denkmalpflegerische Arbeiten	4
19.2.7	Abgrenzung zwischen Anlagekosten und Unterhaltkosten	5
19.2.7.1	Ausscheidung Liegenschaftsunterhalt (ab Steuerperiode 2010)	5
19.2.7.1.1	Allgemeines zu Anlagekosten und Unterhaltskosten	5
19.2.7.1.2	Gesetzliche Grundlagen zu Anlagekosten und Unterhaltskosten	5
19.2.7.1.3	Tatsächliche Unterhaltskosten	5
19.2.7.1.4	Werterhaltende Aufwendungen	5
19.2.7.1.5	Wertvermehrende Aufwendungen	5
19.2.7.1.6	Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergemeinschaft	5
19.2.7.1.7	Katalog Liegenschaftsunterhalt	6
19.2.7.2	Liegenschaften des Geschäftsvermögens	6
19.2.7.3	Gewerbsmässige Liegenschaftenhändler	6
19.2.7.4	Liegenschaftserwerb durch Erbschaft	6
19.2.7.4.1	Liegenschaftserwerb durch Erbgang	6
19.2.7.4.2	Liegenschaftserwerb auf Rechnung künftiger Erbschaft	6
19.2.8	Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum	6
19.2.8.1	Abzugsfähigkeit der Einlagen	6
19.2.8.2	Steuerpflicht des Fonds	7
19.2.9	Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (ab Steuerperiode 2020)	7
19.2.10	Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten (ab Steuerperiode 2020)	7
19.2.11	Unternutzungsabzug	8

19.2 Gebäudeunterhaltskosten

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen, dem Umweltschutz sowie der Denkmalpflege dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind. Unter der gleichen Voraussetzung abgezogen werden können (ab der Steuerperiode 2020 neu) auch Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (vgl. § 29 Abs. 2 StG; Art. 32 Abs. 3 DBG).

Ab der Steuerperiode 2020 sind Investitionen für Energiesparen und Umweltschutz sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau nach § 29 Abs. 2 StG in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (vgl. § 29 Abs. 2a StG; Art. 32 Abs. 2bis DBG).

Nachfolgend werden Richtlinien betreffend der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften im Privat- und Geschäftsvermögen aufgeführt. Für die Praxis vor allem von Bedeutung ist dabei die Abgrenzung zwischen den abzugsfähigen werterhaltenden und den nicht abzugsfähigen wertvermehrenden Kosten.

19.2.1 Grundsätzliches zu Gebäudeunterhaltskosten

Die Kosten des Unterhaltes von Grundstücken und Gebäuden sind vom rohen Einkommen abziehbar (§ 29 Abs. 2 StG und § 13 VO; Art. 32 Abs. 2 DBG und 3 Verordnungen der direkten Bundessteuer SR 642.116, 642.116.1 und 642.116.2). Als Unterhalt gelten die Kosten für Massnahmen, die der Werterhaltung dienen. Aufwendungen gelten dann als werterhaltend, wenn sie irgendeinen Verschleiss der Liegenschaft ausgleichen oder wenn Installationen ersetzt werden, wobei die Faustregel gilt: Unterhalt ist die Wiederherstellung eines früheren Zustandes.

19.2.2 Abziehbare Kosten

Abziehbar sind insbesondere die folgenden Kosten:

Unterhaltskosten:

- Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen;
- Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds (Art. 712l ZGB) von Stockwerkeigentumsgemeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
- Betriebskosten: Wiederkehrende Gebühren für Kehrichtentsorgung (nicht aber Gebühren, die nach dem Verursacherprinzip erhoben werden), Abwasserentsorgung, Strassenbeleuchtung und -reinigung; Strassenunterhaltskosten; Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten; Entschädigungen an den Hauswart; Kosten der gemeinschaftlich genutzten Räume, des Lifts usw., soweit der Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat.

Versicherungsprämien:
Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand-, Wasserschaden-, Glas- und Haftpflichtversicherungen).

Kosten der Verwaltung:
Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen, Prozesse, Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter usw. (nur die tatsächlichen Auslagen, keine Entschädigungen für die eigene Arbeit des Hauseigentümers).

19.2.3 Nicht abziehbare Kosten

Nicht abziehbar sind insbesondere die folgenden Aufwendungen:

– wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen und Verbesserung von Liegenschaften. Diese sind grundsätzlich bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten in Anrechnung zu bringen.
– Umbaukosten sind weder Unterhaltskosten noch wertvermehrende Aufwendungen. Sie gehören zu den nicht abziehbaren Lebenshaltungskosten.

Beispiel:
Einem Käufer einer neuerstellten Liegenschaft gefällt die Farbe der Tapete nicht. Er ersetzt sie durch eine andere. Dadurch wird kein Mehrwert geschaffen. Es liegt aber auch kein Unterhalt vor, weil keine Wertverminderung eingetreten ist.

– Einmalige Beiträge des Grundeigentümers, wie Strassen-, Trottoir-, Schwellen-, Werkleitungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung, Wasser, Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen usw.;
– Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten;
– Anschlussgebühren und periodische Kabelfernsehgebühren;
– die mit dem Erwerb von Liegenschaften verbundenen Abgaben und übrigen Kosten, wie
– Handänderungsgebühren, Kosten für Inserate, Mäklerprovisionen, Grundstückgewinnsteuern;

Abziehbar sind jedoch diejenigen Nebenkosten, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf die Mieter überwälzt, z. B. Wasserzinsen, Heizkosten usw.

19.2.4 Pauschalabzug Gebäudeunterhaltskosten

Anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien sowie der den Unterhaltskosten gleichgestellten energiesparenden Investitionen kann der Steuerpflichtige auf Liegenschaften des Privatvermögens einen Pauschalabzug geltend machen. Dieser Pauschalabzug beträgt:

– 10 % vom Brutto-Mietertrag bzw. -Mietwert bei einem Alter des Gebäudes bis zu zehn Jahren;
– 20 % vom Brutto-Mietertrag bzw. -Mietwert, wenn das Gebäude älter ist als zehn Jahre.

Als Stichtag für das Alter des Gebäudes gilt der erste Tag einer Steuerperiode.

Der Steuerpflichtige kann in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

Bei Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden, können nur die tatsächlichen Kosten abgezogen werden.

19.2.5 Steuerliche Erleichterungen für energiesparende Massnahmen

Als Kosten für die Förderung des Energiesparens bei bestehenden Gebäuden gelten:

– Kosten der Wärmeisolierung von Gebäuden, d.h. Kosten für spezielle Isolierungen an Dach, an Innen- und Aussenwänden sowie für entsprechenden Ersatz von Fenstern;
– Kosten für den Einbau von anerkannten anderen energiesparenden Einrichtungen, für den Ersatz von Einrichtungen, welche der rationellen Energienutzung dienen, sowie für Einrichtungen zur Nutzbarmachung alternativer Energiequellen;
– Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte.

Diese Kosten sind in dem Masse zu kürzen, als der Steuerpflichtige öffentliche oder private Beiträge erhält.

19.2.6 Steuerliche Erleichterungen für denkmalpflegerische Arbeiten

Abziehbar sind die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sofern:

– es sich um denkmalpflegerische Arbeiten handelt,
– diese auf Grund gesetzlicher Vorschriften vorgenommen werden,
– die Vornahme im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin erfolgt,
– die Kosten nicht durch Subventionen gedeckt sind.

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).

19.2.8 Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum

19.2.8.1 Abzugsfähigkeit der Einlagen

Einlagen in den Erneuerungsfonds werden als Rückstellungen für Grossreparaturen behandelt. Die Einlagen können bei der Kantons- und direkten Bundessteuer vom Einkommen abgezogen werden, sofern die Bestimmungen der Eidg. Steuerverwaltung eingehalten werden.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds werden so lange steuerfrei gelassen, als

- die jährlichen Gesamteinlagen den Betrag von $\frac{1}{2}$ Prozent der Buchwerte der Gebäude per Ende des betreffenden Jahres nicht übersteigen;
- der gesamte Erneuerungsfonds 10 Prozent der Buchwerte der Gebäude nicht übersteigt.

Dazu sind die nachstehend aufgeführten Bedingungen kumulativ einzuhalten:

- Es muss eine kontinuierlich und ordnungsgemäss geführte Buchhaltung vorliegen.
- Die periodisch anfallenden Liegenschaftskosten sind mit den effektiven Werten einzusetzen (keine Unterhaltspauschale).
- Die tatsächlichen Ausgaben für Grossreparaturen sind dem Rückstellungskonto zu belasten, wobei die allfällig verbundenen wertvermehrenden Aufwendungen auszuscheiden und zu aktivieren sind.
- Bei Veräusserung einer von mehreren Liegenschaften ist die entsprechende Reparaturrückstellung anteilsmässig erfolgswirksam aufzulösen.
- Bei Baugenossenschaften und Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften gelten die Einlagen in den Erneuerungsfond als Rückstellung für Grossreparaturen und sind deshalb bei der Bestimmung des

maximal zulässigen Umfanges von den Rückstellungen wie oben erwähnt mit zu berücksichtigen.

19.2.8.2 Steuerpflicht des Fonds

Fondsvermögen und Ertrag aus diesem Fondsvermögen sind anteilmässig dem einzelnen Stockwerkeigentümer zu versteuern.

Die Fondsverwaltung hat jedem Stockwerkeigentümer eine Bescheinigung über die Höhe seines Anteils, sowie seines Ertrages auszuhändigen. Die entsprechenden Werte sind im Wertschriftenverzeichnis zu deklarieren.

Die Fondsverwaltung kann die Rückerstattung der Verrechnungssteuer wieder mit dem Formular R 25 geltend machen.

19.2.9 Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (ab Steuerperiode 2020)

Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind mit Wirkung ab der Steuerperiode 2020 auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau (Art. 32 Abs. 2 DBG; § 29 Abs. 2 StG).

Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls (vgl. Art. 2 der Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer, abgekürzt Liegenschaftskostenverordnung, SR 642.116).

Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von 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.

Rückbaukosten sind nur insoweit abziehbar, als der Ersatzneubau durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen wird.

Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der 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 (vgl. Art. 3 Liegenschaftskostenverordnung).

19.2.10 Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten (ab Steuerperiode 2020)

Investitionskosten nach Art. 32 Abs. 2 DBG zweiter Satz und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (vgl. Art. 32 Abs. 2bis DBG, § 29 Abs. 2a StG, Art. 4 Liegenschaftskostenverordnung).

Der Übertrag auf die folgende Steuerperiode erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist.

Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode kein Pauschalabzug geltend gemacht werden.

Erfolgt nach Vornahme des Ersatzneubaus ein Wohnsitzwechsel innerhalb der Schweiz oder eine Eigentumsübertragung der Liegenschaft, so 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.

Beispiel: Berechnung der auf zwei Folgeperioden übertragbaren Kosten aus Energiesparmassnahmen und Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau (Steuerperiode 2020):

	Kanton Zug	**Bund**
Energiesparmassnahmen (2020)	30’000.–	30’000.–
Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubau (2020)	50’000.–	50’000.–
Total der abziehbaren Investitionen/Rückbaukosten	80’000.–	80’000.–
Reineinkommen (Steuerperiode 2020)	– 50’000.–	– 49’000.–
Ermittlung der übertragbaren Kosten:		
Einkünfte (exkl. Liegenschaften)	100’000.–	100’000.–
Liegenschaftsertrag	30’000.–	30’000.–
Liegenschaftsunterhalt nicht übertragbar	90’000.–	90’000.–
Total der weiteren Abzüge exkl. übertragbare Kosten	10’000.–	10’000.–
Reineinkommen exkl. übertragbare Kosten	30’000.–	31’000.–
Verrechnung abziehbare Investitionen/Rückbaukosten	– 30’000.–	– 31’000.–
Total der auf 2021/2022 übertragbaren Kosten	– 50’000.–	– 49’000.–

Gemäss Beispiel resultiert in der Steuerperiode 2020 ein negatives Reineinkommen im Betrag von Fr. – 50’000.– (Kanton Zug) bzw. Fr. – 49’000.– (Bund). Das Reineinkommen exkl. den übertragbaren Kosten beträgt Fr. 30’000.– (Kanton Zug) bzw. Fr. 31’000.– (Bund). Von den 2020 getätigten abziehbaren Investitionen bzw. Rückbaukosten können in 2020 somit Fr. 30’000.– (Kanton Zug) bzw. Fr. 31’000.– (Bund) in 2020 mit dem Reineinkommen verrechnet werden; die verbleibenden übertragbaren Kosten im Betrag von Fr. 50’000.– (Kanton Zug) bzw. Fr. 49’000.– (Bund) werden auf die nächstfolgende Steuerperiode 2021 übertragen (Ende Ablauf Übertragbarkeit 2022).

19.2.11 Unternutzungsabzug

Unternutzung (§ 7 VO StG):

«Bei einer am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft oder einem Teil davon wird der Marktmietwert infolge dauernder Unternutzung reduziert. Voraussetzung ist einerseits ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Wohnungsgrösse und der die Wohnung nutzenden Personen sowie anderseits das Bestehen einer effektiven Unternutzung.» Der Anspruch auf Reduktion des Marktmietwertes setzt kumulativ voraus:

– Mindestgrösse der Wohnung: 5 Zimmer, wobei Zimmer über 30 m² als zwei Zimmer angerechnet werden;

– Verzicht auf jegliche Nutzung der entsprechenden Zimmer (auch nicht als Lagerräume; das Stehenlassen der vorhandenen Möbel gilt nicht als Nutzung);
– Verminderung der bisherigen Wohnbedürfnisse

Für die Berechnung der Unternutzung werden Zimmer über 30 m² als zwei Zimmer angerechnet. Küche, Badezimmer, WC und Nebenräume (Entrée, Estrich, Keller, Garage etc.) werden zusammen zwei Zimmern gleichgesetzt.

In der Regel wird kein Unternutzungsabzug gewährt, wenn die Liegenschaftsrechnung (steuerbarer Eigenmietwert abzüglich Schuldzinsen und Unterhalt) ein negatives Ergebnis ergibt. Die Unterhaltpauschale bemisst sich nach dem infolge Unternutzung reduzierten Eigenmietwert.