



## Abzug Liegenschaftsunterhalt

**Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat am 27. November 2012 beschlossen, auf die Steuerperiode 2013 die sogenannte Wechselpauschale mit reduzierten Pauschalansätzen einzuführen.**

Ab Steuerperiode 2013 gelten - analog der direkten Bundessteuer - folgende Pauschalansätze:

- 10% des Brutto-Mietertrags oder des steuerbaren Mietwerts von Gebäuden, deren Erstellungsjahr zu Beginn der Steuerperiode nicht mehr als 10 Jahre zurückliegt,
- 20% des Brutto-Mietertrags oder des steuerbaren Mietwerts von den übrigen Gebäuden.

Die Steuerpflichtigen können in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

Das Bundesgericht hat mit Urteil 2C\_91/2012 vom 17. August 2012 (Versand am 14. November 2012) entschieden, dass § 10 StV Bundesrecht verletzt. Diese Regelung verstösse gegen das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 der Bundesverfassung) und gegen das Steuerharmonisierungsgesetz. Gerügt werden namentlich die zu grosszügigen Pauschalansätze sowie die Einschränkung der Wechselmöglichkeit.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat daher beschlossen, ab Steuerperiode 2013 die Wechselpauschale mit den Pauschalansätzen analog zur direkten Bundessteuer einzuführen.

Obwohl die neue Verordnungsbestimmung per 1.1.2013 in Kraft tritt und damit erstmals für die Steuerperiode 2013 gilt, hat das Urteil des Bundesgerichts bereits Auswirkungen auf alle offenen Steuerveranlagungen. In diesen Fällen ist mit den bisherigen Pauschalen zu veranlagern. Ist der effektive Liegenschaftsunterhalt im Veranlagungsverfahren bekannt - wie zum Beispiel aus der separaten Deklaration für die direkte Bundessteuer - und übersteigt er die bisherigen Pauschalen, ist der Abzug für den effektiven Liegenschaftsunterhalt zu gewähren.

Analog ist für die Steuerperiode 2012 vorzugehen. In dieser Steuerperiode werden daher noch die höheren, bisherigen Pauschalen zur Anwendung gebracht und auf Antrag oder von Amtes wegen werden aber (im Vergleich zur Pauschale) höhere tatsächliche Liegenschaftsunterhaltskosten gewährt.

Die Steuerpflichtigen werden mit dem Versand der Steuerunterlagen Anfangs 2013 über die geänderte Rechtslage informiert.