

Gebäudeunterhaltskosten – Zurück zu einer einfacheren Veranlagungspraxis

Die Dienststelle Steuern hat die Einführung der Wechselpauschale zum Anlass genommen, um den Abgrenzungskatalog der Gebäudeunterhaltskosten zu überarbeiten und den heutigen Gegebenheiten anzupassen. Es ist ein Weg zurück zu einer einfacheren Handhabung in der Veranlagung. Die wesentlichste Neuerung betrifft die Anwendung von Pauschalregelungen, wenn einzelne Bereiche einer Liegenschaft vollumfänglich erneuert werden.

Der Abzug der Gebäudeunterhaltskosten ist unter § 39 Abs. 2 des Luzerner Steuergesetzes (StG), bzw. Art. 32 Abs. 2 des Bundessteuergesetzes (DBG) geregelt.

Folgende Neuerungen sind mit der Einführung des überarbeiteten Abgrenzungskatalogs vorgesehen:

- + Die Kosten für den Ersatz einer Einrichtung oder eines festinstallierten Gerätes werden vollumfänglich als Unterhalt qualifiziert, auch wenn solche Ersatzanschaffungen mit Komfort- und Leistungsverbesserungen verbunden sind. Für die Beurteilung massgebend ist der Umstand, ob ein neu installiertes Gerät dem heutigen Standard entspricht wie das zuvor bestandene Gerät dem damaligen Standard entsprochen hat (z.B. Ersatz einer Waschmaschine).
 - + Eine Aufteilung in einen Anteil Unterhalt und Anlagekosten ist in begründeten Einzelfällen angezeigt, wenn einzelne Geräte oder Einrichtungen wesentlich vom bisherigen Standard abweichen oder in wesentlich verbesserter Form ersetzt werden (z.B. Ersatz einfaches Lavabo mit kleinem Spiegel durch einen kompletten Spiegelschrank mit eingebautem Lavabo).
 - + Bei einem Gesamtumbau, bzw. Modernisierung einzelner Wohnbereiche oder bei einer Totalsanierung einer Liegenschaft sollen Pauschalregelungen anstelle der üblichen Detailbeurteilung nach Abgrenzungskatalog angewendet werden. Im Sinne einer Faustregel werden bei einem Gesamtumbau von Küche und/oder Bad 2/3 der Kosten als Unterhalt und 1/3 als Anlagekosten berücksichtigt.
- Bei der Totalsanierung anderer Wohnbereiche oder einer Totalsanierung der Liegenschaft kann eine Pauschalregelung mit Hilfe des Abgrenzungskatalogs oder mit anderen Hilfsgrössen (z.B. Erhöhung des Katasterwertes) ermittelt werden. Bei einer Einigung kann auf die Detaillierung nach Abgrenzungskatalog verzichtet werden.
- + Die Kosten für den Ersatz von neuwertigen Einrichtungen oder Geräten, die zeitnah vorgenommen werden, gelten als Lebenshaltungskosten. Als zeitnah gilt eine Zeitspanne von 3 Jahren (z.B. Ersatz der Badzimmerplättli zwei Jahre nach Erwerb einer neu erstellten Liegenschaft).



Bei Modernisierung einzelner Wohnbereiche gelten neu attraktive Pauschalregelungen.

+ Der Ersatz einer Heizung wird vollumfänglich als Unterhalt betrachtet, unabhängig davon, ob die Umstellung von einem herkömmlichen Heizungssystem (Öl, Gas, Elektro) auf ein Alternativ-Heizungssystem (Wärmepumpe, Pellet) erfolgt oder nicht, da die Umstellung auf ein Alternativ-Heizungssystem bereits mehr oder weniger dem heutigen Standard entspricht.

Ausnahmen

Der Ersteinbau einer thermischen Solaranlage stellt Anlagekosten dar, da es sich um keinen reinen Heizungsersatz handelt. Die Solaranlage ersetzt in den sonnenarmen Monaten die bereits bestehende Heizungsanlage bzw. den Boiler nicht.

Bei der Umstellung auf eine Fernwärmeheizung gelten sämtliche durch den Contractor in Rechnung gestellten wiederkehrenden Kosten als Unterhaltskosten, mit Ausnahme der Betriebs- und Heizenergiekosten. Bei einem Neubau sind nur allfällige Reparaturkosten als Unterhalt abzugsfähig. Wenn der Contractor die Kosten nicht differenziert ausweist, sind vom Gesamtbetrag pauschal 50% als Unterhalt zum Abzug zugelassen. Ein Contracting wird in der Regel für eine Vertragsdauer von 10–15 Jahren abgeschlossen.

+ Photovoltaik-, Wind- oder Biogasanlagen sind reine Stromerzeugungsanlagen und gelten nicht als Heizungs-Ersatz. Die erstmalige Installation solcher Anlagen ist daher nur bei den direkten Bundessteuern im Rahmen des Energiekostenabzugs abzugsfähig. Mangels gesetzlicher Grundlage entfällt ein Abzug bei den Staats- und Gemeindesteuern.

Wieso kein Energiekostenabzug im Kanton Luzern?

Mit dem neuen Energiegesetz des Bundes aus dem Jahre 1999 wurde das Ziel verbunden, erneuerbare Energien gezielter zu fördern. Der Kanton Luzern hat sich danach entschieden, eine eigene Bestimmung ins kantonale Energiegesetz aufzunehmen und mit der Totalrevision des Steuergesetzes auf 2001 den bisherigen Steuerabzug für Energiesparmassnahmen zu streichen. Studien hatten ergeben, dass entsprechende Abzüge vor allem zu Mitnahmeeffekten in der Grössenordnung von rund 80 Prozent führten. Mit diesen Anpassungen sowohl des Energie- als auch des Steuergesetzes fördert der Kanton Luzern die Massnahmen zur sparsamen und rationellen Energienutzung und zur Nutzung der erneuerbaren Energien über die Ausrichtung (steuerfreier) Subventionen bzw. Beiträge der öffentlichen Hand und nicht mehr über die Steuerabzüge.

Sollte der Bund künftig Steuerabzüge auf die Durchführung hochwertiger energetischer Massnahmen beschränken, also auf Massnahmen, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen, wird der Kanton Luzern die Schaffung eines Energiekostenabzugs wieder prüfen. Der Kantonsrat hat entsprechende Vorstösse in diesem Sinn überwiesen.

Gartenunterhalt

Als Grundsatz sind jene Kosten abzugsfähig, die notwendig sind, einen Garten in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten.

- + Dazu gehören die Aufwendungen für die Pflege und Ersatz von Bäumen, Pflanzen, Sträuchern, die das Jahr überdauern. Ebenso sind auch die entsprechenden Arbeiten wie Schneiden, Fällen, Häckseln etc. sowie Rasenmähen abzugsfähig, sofern die Arbeiten durch Dritte ausgeführt werden.
- + Die Kosten für Geräte und Maschinen, die für die Pflege der das Jahr überdauernden Bäume, Pflanzen und Sträucher notwendig sind, können abgezogen werden, sofern es sich um Reparatur oder Ersatz, nicht aber um die Erstanschaffung handelt.
- + Bei der Gesamtanierung eines Gartens werden 2/3 pauschal als Unterhalt toleriert.

Aufwendungen für die Pflege von unterjährigen Pflanzen, für die Gewinnung von Früchten und Beeren, für Jäten, für Reinigungen aller Arten etc. sowie die Kosten für die entsprechenden Werkzeuge dazu können nicht abgezogen werden, selbst wenn die Arbeiten durch Dritte ausgeführt werden.

Betriebs- und Verwaltungskosten

Im Gegensatz zu den Verwaltungskosten besteht für den Abzug von Betriebskosten keine gesetzliche Grundlage. Wenn Betriebskosten anfallen, um eine Liegenschaft in seinem bestehenden Zustand zu erhalten, sind diese abzugsfähig, da sie Gewinnungskostencharakter haben.

Es ist zwischen besitzbedingten und nutzungsbedingten Betriebskosten zu unterscheiden:

Besitzbedingte Betriebskosten fallen an, unabhängig davon, ob eine Liegenschaft genutzt wird oder nicht. Diese sind steuerlich sowohl bei einer Eigen- wie auch bei einer Fremdnutzung abzugsfähig (z.B. Liegenschaftssteuer, Sachversicherungsprämien etc.)

Nutzungsbedingte Betriebskosten ergeben sich aus dem Bewohnen einer Liegenschaft. Sie sind auch unter dem Begriff Nebenkosten bekannt. Diese Kosten sind bei der Eigennutzung nicht abzugsfähig, da diese im Falle einer Vermietung nach dem Mietrecht an den Mieter weiterverrechnet werden können. Dazu gehören die Aufwendungen für Wasser, Gas, Strom, Heizung und Warmwasser, Hauswartung, Reinigung, ARA-Gebühren, Kehricht, Radio-TV und sämtliche Service-Abonnemente (Heizung, Lift etc.). Die Verwaltungskosten sind abzugsfähig, sofern sie durch Dritte in Rechnung gestellt werden (z.B. bei Stockwerkeigentum).

Bei fremdgenutzten Liegenschaften sind die nutzungsbedingten Betriebskosten nur abzugsfähig, soweit sie nicht an die Mieter überwält werden. Werden die Mietzinsen inkl. Nebenkosten ausgewiesen und beim Gebäudeunterhalt der Antrag auf den Pauschalabzug geltend gemacht, so können neu die Bruttomietzinsen ohne Nachweis pauschal um 10% gekürzt werden. Die Geltendmachung der effektiven Nebenkosten bleibt vorbehalten.

Einführung des neuen Abgrenzungskatalogs

Der neue Abgrenzungskatalog bringt für die Steuerkunden viele Verbesserungen. Im Sinne der Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit gegenüber jenen Steuerkunden, die 2012 bereits veranlagt sind, ist der neue Abgrenzungskatalog ab Steuerperiode 2013 gültig. (ap) ■