

Abzugsfähige Gebäudeunterhaltskosten

Wenn Sie eine Eigentumswohnung besitzen, können Sie die Unterhaltskosten teilweise vom Eigenmietwert oder Bruttomiettertrag abziehen. Je älter das Wohneigentum ist, desto eher lohnt sich der Abzug der effektiven Kosten.

Wohneigentum kostet Geld. Die Unterhalts- und teilweise Betriebskosten für die Wohnung können in der jährlichen Steuererklärung vom Einkommen abgezogen werden. Die Unterhalts- und Verwaltungskosten

können pauschal oder effektiv abgezogen werden. In allen Kantonen kann jedes Jahr neu entschieden werden, ob pauschal oder effektiv abgerechnet wird. Die Pauschale wird in den meisten Kantonen 10% vom Bruttomiettertrag beziehungsweise Eigenmietwert abgerechnet, wenn die Wohnung jünger als 10 Jahre ist, und 20% für ältere Liegenschaften. Wie viel pauschal abgezogen werden darf, steht in der «Wegleitung zur Steuererklärung». Ebenfalls gibt das kantonale Steueramt beziehungsweise die

kantonale Steuerverwaltung Auskunft.

Der Grat zwischen werterhaltend und -vermehrend ist schmal. Nehmen wir an, Sie wollen Ihre Küche renovieren. Die Kosten für die Einbauschränke und Geräte, die Sie gleichwertig ersetzen, können Sie abziehen. Wenn Sie zum bisherigen Backofen einen Steamer einbauen, wird das Steueramt die Kosten kaum akzeptieren. Wenn Sie aber die alte Mikrowelle durch einen Steamer ersetzen, dürfte das Steueramt die Mehrkosten

– Differenz zwischen dem Preis für einen neuen Steamer und dem Preis für eine neue Mikrowelle – akzeptieren.

Abzugsfähige Kosten bei Stockwerkeigentümern sind: Versicherungen, Hauswartung, Service-Abo (Brenner, Lift) Hauswart-/Betriebsmaterial, Garten- und Umgebungspflege, Schneeräumung, Grünabfuhrgebühren, Unterhalt/Reparaturen, Verwaltungshonorar, Erneuerungsfonds.



ZP | zoller partner

Zoller Partner AG
Marktgasse 3, 9500 Wil
Tel. 071 929 51 19
zollerpartner.ch

Der Immobilien-Experte Natale Licata ist gerne bereit, Sie in allen Immobilien-Fragen zu beraten.

natale.licata@zollerpartner.ch