

Stand Februar 2017

Kontakte

Philipp Beck
Treuhandler mit eidg. Fachausweis
Tel. 031 950 09 32
philipp.beck@t-r.ch

Mathias Josi
Fürsprecher, dipl. Steuerexperte
Tel. 031 950 09 52
mathias.josi@t-r.ch

Thomas Kunz
dipl. Steuerexperte, dipl. Controller SIB
Tel. 031 950 09 41
thomas.kunz@t-r.ch

Martin Röthlisberger
Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte
Tel. 031 950 09 19
martin.roethlisberger@t-r.ch

Nicole Siegenthaler
Fachfrau im Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis
Tel. 031 950 09 55
nicole.siegenthaler@t-r.ch

© T+R AG

Ausgaben im Zusammenhang mit Grundeigentum

1 Grundsätzliches / Abgrenzungen

Im Rahmen der periodischen Besteuerung von Grundeigentum kommt der Frage eine grosse Bedeutung zu, ob, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang Liegenschaftskosten steuerlich abzugsfähig sind.

Allgemeines

Zur Beurteilung, ob und wie Aufwendungen bzw. Kosten bei unbeweglichem Vermögen steuerliche Auswirkungen haben, ist zunächst zu definieren, welches Steuersubjekt (natürliche oder juristische Person) entsprechende Abzüge geltend machen will und – im Fall einer natürlichen Person – ob die betroffene Liegenschaft im Privat- oder Geschäftsvermögen gehalten wird.

2 Ausgaben bei Liegenschaften im Privatvermögen (natürlicher Personen)

Gemäss Art. 32 Abs. 2 DBG/Art. 9 Abs. 3 StHG können bei Liegenschaften im Privatvermögen

- die Unterhaltskosten,
- die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften,
- die Versicherungsprämien,
- die Kosten der Verwaltung durch Dritte und
- Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen (soweit vom Eidg. Finanzdepartement verordnet oder von den Kantonen vorgesehen)

einkommenssteuerlich abgezogen werden.

Ferner sind Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten (Art. 32 Abs. 3 DBG/Art. 9 Abs. 3 StHG) grundsätzlich abzugsfähig, genauso wie Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a StHG); die Beschränkung des Schuldzinsenabzuges im Privatvermögen bis zur Höhe der steuerbaren Vermögenserträge plus CHF 50'000 (Art. 33 Abs. 1 Bst. a DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a StHG) dürfte in der Praxis nur in Ausnahmefällen dazu führen, dass entsprechende Abzugsmöglichkeiten (teilweise) eingeschränkt werden.

Wenn Sie Interesse am vollständigen Merkblatt haben, wenden Sie sich bitte an unsere Steuerspezialisten (s. Kontakte).