

Steuererklärung – Abzugsberechtigte Gebäudeunterhaltskosten

Sind Sie Eigentümer einer Liegenschaft? Wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung besitzen, haben Sie die Wahl, den steuerlichen Abzug entweder über eine Pauschale oder durch Angabe der effektiven Kosten geltend zu machen. Vor allem bei älteren Liegenschaften mit grösserem Unterhaltsbedarf empfiehlt sich der Abzug nach effektiven Ausgaben. Ich verrate Ihnen, worauf Sie achten müssen.

Aus eigener Erfahrung wissen Sie, dass Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten von Jahr zu Jahr stark variieren können. In einem unterhaltsarmen Jahr ist es wahrscheinlich, dass der Pauschalabzug die grössere Steuerersparnis bewirkt. Der Pauschalabzug beträgt 20% des steuerbaren Eigenmietwerts.

Wenn Sie die im Jahr 2020 durchgeführten Unterhaltsarbeiten effektiv deklarieren möchten, müssen Sie die im Kalenderjahr angefallenen und selbst bezahlten Kosten auflisten und mit der Steuererklärung beizulegen. Massgebend ist das Rechnungsdatum. Zu den abzugsfähigen Unterhalts- und Verwaltungskosten privater Liegenschaften gehören (*Quelle: Wegleitung Steuererklärung Kanton St. Gallen*):

- **Instandhaltungskosten**
(z.B. Reparatur der Heizung, Malerarbeiten, Gartenunterhalt etc.)
- **Instandstellungskosten**
(z.B. Dach- oder Fassadensanierung, Entfeuchtung etc.)
- **Ersatzbeschaffungskosten**
(z.B. Ersatz der Küchengeräte, Waschmaschine oder der Heizung etc.)

- **Betriebs- und Verwaltungskosten**
(z.B. Grundsteuer, Service-Abo für Heizung, Gebäudeversicherung etc.)
- **Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten**
Aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder auf Anordnung der Behörden entstandene Kosten
- **Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen**
(z.B. Photovoltaikanlagen, allfällige Fördergelder sind davon abzuziehen)
- **Kosten für Stockwerkeigentum**
(tatsächliche Kosten für Unterhalt und Verwaltung, Beitrag Erneuerungsfonds)

Nicht abgezogen werden dürfen die sogenannten wertvermehrenden Investitionen. Dies sind Ausgaben, welche für bauliche Verbesserungen, die nicht oder nicht nur

der Erhaltung der Liegenschaft und deren Nutzungsmöglichkeit dienen. Derartige Aufwendungen werden beim Verkauf der Liegenschaft für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer deklariert und den Anlagekosten (Kaufpreis/Erstellungskosten) angerechnet.

Tipp 1: Behalten Sie alle Belege! Wenn Sie in zwanzig oder dreissig Jahren Ihre Liegenschaft verkaufen, müssen Sie die Ausgaben für wertvermehrende Investitionen nachweisen können.

Tipp 2: Verteilen Sie grössere Investitionen auf zwei Jahre. So können Sie die Ausgaben aufteilen und dank der Progression Steuern sparen.

Planen Sie Ihre Arbeiten sinnvoll. Fragen Sie Ihren Immobilien- oder Steuerberater oder informieren Sie sich direkt beim Steueramt Ihrer Gemeinde.



Christian Häle
Verkauf
Immobilien



Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau