

# Steuererklärung: Abzugsberechtigte Gebäudeunterhaltskosten

Sind Sie Eigentümer einer Liegenschaft? Wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung besitzen, haben Sie die Wahl, den steuerlichen Abzug für den Unterhalt 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% vom steuerbaren Eigenmietwert.

Wenn Sie die im Jahr 2023 durchgeführten Unterhaltsarbeiten effektiv deklarieren möchten, müssen Sie die im Kalenderjahr angefallenen und selbst bezahlten Kosten auflisten und der Steuererklärung beilegen. Massgebend ist das Rechnungsdatum.

Zu den abzugsfähigen Unterhalts- und Verwaltungskosten privater Liegenschaften gehören:

- **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. Liegenschaftsabgaben, Service-Abo

für Heizung, Gebäude- und Haftpflichtversicherung 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 wertvermehrnde 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](http://www.sonnenbau.ch)



sonnenbau