

Steuerabzüge und Nebenkosten im Stockwerkeigentum – Was darf an den Mieter, was ans Steueramt?

Im Stockwerkeigentum treffen private und gemeinsame Interessen aufeinander. Besonders, wenn eine Wohnung vermietet wird. Dann geht es nicht nur um Hausordnung und Nebenkosten, sondern auch um steuerliche Fragen: Welche Ausgaben dürfen an den Mieter weitergegeben werden, welche mindern die Steuerlast, und was muss wie angegeben werden?

Was darf der Stockwerkeigentümer dem Mieter verrechnen?

Als Faustregel gilt: Alles, was laufend mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt, kann (sofern vertraglich nicht anders geregelt) als Nebenkosten weiterverrechnet werden. Typische Positionen, die üblicherweise an Mieter weitergegeben werden dürfen, sind zum Beispiel Heiz- und Warmwasserkosten, Hauswart- und Gartenunterhaltskosten, Kehr-, Wasser- und Abwassergebühren, Allgemeinstrom, Servicekosten für Lift oder Garagentore.

Darf ich als Eigentümer dieselben Kosten bei der Steuer abziehen?

Laufende Betriebskosten und werterhalten der Unterhalt (z. B. Heizungsservice, Malerarbeiten zur Werterhaltung, Service-Repara-

turen) können steuerlich geltend gemacht werden. Eigentümer haben die Wahl: effektive Kosten oder Pauschalabzug. Im Kanton St. Gallen wird häufig ein Pauschalabzug von 20 % des Eigenmietwerts (unabhängig vom Alter der Liegenschaft) genannt; alternativ kann der Eigentümer die tatsächlich angefallenen Unterhaltskosten belegen und abziehen. Wer den effektiven Abzug beansprucht, muss Rechnungsbelege liefern.

Wertvermehrnde Aufwendungen (Investitionen, Modernisierungen, Ausbau, Substanzerweiterungen) sind keine sofort abziehbaren Unterhaltskosten. Solche Ausgaben erhöhen den Wert der Liegenschaft und müssen buchhalterisch anders behandelt werden. Die kantonale Wegleitung definiert und differenziert diese Fälle.

Doppelte Verwendung: Es ist in der Praxis üblich, dass ein Vermieter Betriebskosten vom Mieter einzieht und gleichzeitig die berechneten Kosten in der Steuererklärung geltend macht. Zulässig sind aber nur die steuerlich anerkannten Posten (Unterhalt/Betriebskosten). Das Weiterverrechnen an Mieter beeinflusst nicht automatisch die steuerliche Abzugsfähigkeit. Entscheidend sind Art und wirtschaftlicher Charakter der Ausgabe.

Wie müssen Kosten in der Steuererklärung angegeben werden?

- **Belege sammeln:** Alle Rechnungen, Wartungsverträge, Versicherungsbelege und Protokolle der Stockwerkeigentümer-Versammlung aufbewahren. Ohne Beleg ist der effektive Abzug kaum durchsetzbar.
- **Pauschal oder effektiv wählen:** Jedes Steuerjahr kann neu entschieden werden. Pauschalabzug (im Kanton St. Gallen oft 20 % vom Eigenmietwert) vs. Abzug der effektiven Unterhaltskosten. Vergleichen: Welche Variante bringt mehr Steuerersparnis?
- **Unterteilung der Kosten:** Trennen Sie klar zwischen laufendem Unterhalt (abzugsfähig) und wertvermehrnden Arbeiten (nicht als Unterhalt abzugsfähig). Letztere werden nicht unter «Unterhalt» verbucht.
- **Gemeinschaftskosten korrekt verteilen:** Bei Stockwerkeigentum werden gemeinschaftliche Kosten gemäss Wertquoten verteilt (Art. 712h ZGB). In den Unterlagen der Gemeinschaft sind die Kostenverteilungsschlüssel und Entscheidungsprotokolle wichtig als Nachweis für den eigenen Anteil.
- **Deklaration in den Formularen:** Unterhaltskosten/Betriebskosten werden in der Liegenschaftssection der kantonalen Steuererklärung eingetragen. Entweder

pauschal oder als Summe der effektiven Kosten (mit Belegen).

Tipp für die Stockwerkeigentümer-Versammlung

Beschliessen Sie in der Gemeinschaft klare Regeln zur Kostenverteilung, zum Erneuerungsfonds und zu Rücklagen. Das vereinfacht die jährliche Abrechnung und die steuerliche Dokumentation. Legen Sie zudem fest, wie Verwaltungskosten aufgeteilt werden (z. B. welcher Anteil als nebenkostenfähig gilt). Solche Beschlüsse reduzieren späteren Streit und schaffen Transparenz gegenüber Mietern und Steuerbehörden.

Fazit

Für Stockwerkeigentümer gilt: Trennschärfe ist alles. Laufende Betriebskosten lassen sich meist dem Mieter in Rechnung stellen und zugleich (sofern es sich um werterhaltenden Unterhalt handelt) beim Steueramt als Abzug geltend machen. Entweder über die kantonale Pauschale oder über die tatsächlichen, belegten Ausgaben. Wertvermehrnde Investitionen dagegen sind steuerlich anders zu behandeln und dürfen nicht einfach als Unterhalt abgezogen werden. Sorgfältige Buchführung, klare Abrechnungen und Rücklagenplanung schützen vor bösen Überraschungen.



Ladina Brotzer

Bewirtschaftung Immobilien



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

www.sonnenbau.ch



sonnenbau