



Kanton Zug

## **Steuerbuch**



## Steuerbuch

	<b>Inhalt</b>	
19.2.7.1	Ausscheidung Liegenschaftsunterhalt (ab Steuerperiode 2010)	3
19.2.7.1.1	Allgemeines zu Anlagekosten und Unterhaltskosten	3
19.2.7.1.2	Gesetzliche Grundlagen zu Anlagekosten und Unterhaltskosten	3
19.2.7.1.3	Tatsächliche Unterhaltskosten	3
19.2.7.1.4	Werterhaltende Aufwendungen	3
19.2.7.1.5	Wertvermehrende Aufwendungen	3
19.2.7.1.6	Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft	3
19.2.7.1.7	Katalog Liegenschaftsunterhalt	3

### **19.2.7.1 Ausscheidung Liegenschaftsunterhalt (ab Steuerperiode 2010)**

#### **19.2.7.1.1 Allgemeines zu Anlagekosten und Unterhaltskosten**

Dieser Katalog dient den Steuerpflichtigen, die den Abzug der tatsächlichen Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten für Liegenschaften geltend machen wollen, und bildet eine Ergänzung zu den Angaben in der Wegleitung zur Steuererklärung für natürliche Personen.

Der Steuerpflichtige, der den tatsächlichen Kostenabzug beantragt, hat zusammen mit der Steuererklärung eine Zusammenstellung und die entsprechenden Beweisstücke (Originalrechnungen und Originalzahlungsbelege) einzureichen. Da der Nettzahlungsbetrag massgebend ist, sind Rabatte und Skonti zu berücksichtigen.

#### **19.2.7.1.2 Gesetzliche Grundlagen zu Anlagekosten und Unterhaltskosten**

- Steuergesetz vom 25. Mai 2000
- Verordnung zum Steuergesetz vom 30. Januar 2001 (mit Wirkung ab dem 1.1.2010)
- Bundesgesetz vom 14. Dezember 2000 über die direkte Bundessteuer (mit Wirkung ab dem 1.1.2010)

#### **19.2.7.1.3 Tatsächliche Unterhaltskosten**

Vom Einkommen können die werterhaltenden Aufwendungen abgezogen werden, nicht aber die wertvermehrenden Aufwendungen.

#### **19.2.7.1.4 Werterhaltende Aufwendungen**

Abziehbar sind Aufwendungen, welcher der Erhaltung der Liegenschaft in dem Zustand dienen, in dem sie der Steuerpflichtige erworben hat. Dazu gehören die an Dritte bezahlten **Verwaltungskosten** (Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Betreibungen, Prozesse im Zusammenhang mit Einkommen aus Liegenschaften, Entschädigungen an den Liegenschaftsverwalter), die **Betriebskosten** (einschliesslich Sachversicherungsprämien [Brand-, Wasserschäden-, Glas-, Haftpflichtversicherungen, nicht aber Hausratversicherungen]). Ferner sind abziehbar die laufenden **Instandhaltungskosten** und Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb durch den Steuerpflichtigen eingetreten sind. Auch können **Instandstellungskosten** in Abzug gebracht werden. Man versteht darunter Aufwendungen für die von Zeit zu Zeit und in grösseren Abständen erforderlichen Renovationen, und für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen Einrichtungen.

#### **19.2.7.1.5 Wertvermehrende Aufwendungen**

Werden im Zuge von Instandstellungsarbeiten oder auch bei anderer Gelegenheit Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Auslagen als Unterhaltskosten behandelt werden. In diesem Falle haben Sie den Ausscheidungskatalog zu beachten. Kosten für den Erwerb von Bauten und Einrichtungen sowie für bauliche Veränderungen (Um-, Ein-, Anbauten) sind Investitionen und nicht abzugsfähig.

#### **19.2.7.1.6 Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft**

Beiträge in den Erneuerungs- und Reparaturfonds von Eigentumswohnungen sind abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten ausgeschlossen ist. Wenn dann später aus diesem Fonds Unterhaltsarbeiten bezahlt werden, kann dafür kein weiterer Abzug mehr angemeldet werden.

#### **19.2.7.1.7 Katalog Liegenschaftsunterhalt**

---

**Titel**

---

Katalog Liegenschaftsunterhalt (ab Steuerperiode 2010)

---