

## LIEBE LESERSCHAFT

Sie haben vor kurzem die Steuererklärung 2001 erhalten. Bei der Deklaration bzw. Veranlagung der Faktoren für das Jahr 2001 ist erstmals das neue, am 1. Januar 2001 in Kraft getretene Steuergesetz (StG) zu beachten. In der vorliegenden Ausgabe des LexPress wollen wir Ihnen die wichtigen Grundsätze und Neuerungen im Zusammenhang mit der Besteuerung von Einkommen aus Liegenschaften des Privatvermögens in Erinnerung rufen.

DR. IUR. PETER VOSER  
FÜRSPRECHER UND NOTAR

DR. IUR. JAN KOCHER  
RECHTSANWALT UND NOTAR

DR. IUR. PHILIP FUNK  
RECHTSANWALT, NOTAR,  
EIDG. DIPL. STEUEREXPERTE

DR. IUR. PETER HEER  
RECHTSANWALT

LIC. IUR. DIETER EGLOFF  
RECHTSANWALT,  
EIDG. DIPL. STEUEREXPERTE

MIRJAM EGLOFF-BUNER  
FÜRSPRECHERIN

LIC. IUR. PATRICK BÜHLMANN  
RECHTSANWALT

KONSULENT:  
PD DR. IUR. THOMAS PFISTERER  
FÜRSPRECHER, LL.M.

STADTTURMSTRASSE 19  
TAGBLATT-HOCHHAUS  
CH-5401 BADEN  
TELEFON 056/203 10 20  
TELEFAX 056/222 29 58  
E-MAIL info@vkf-law.ch

## Die Besteuerung von Einkünften aus Liegenschaften des Privatvermögens

### Einkünfte

Es sind weiterhin sämtliche Mietzinseinnahmen (ohne Nebenkosten) steuerbar. Bei selbst bewohnten Eigenheimen stellt der Wert der Eigennutzung (sog. Eigenmietwert) steuerbares Einkommen dar. Ebenfalls den Eigenmietwert versteuern müssen diejenigen Steuerpflichtigen, denen eine Liegenschaft aufgrund einer Nutzniessung oder eines Wohnrechtes zur Verfügung steht.

### Abzüge

Bei Liegenschaften des Privatvermögens können die Versicherungsprämien, die Unterhaltskosten sowie die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden (§ 39 Abs. 2 StG). Ebenso können bei der Staats- und Gemeindesteuer (nicht aber bei der direkten Bundessteuer) die Baurechtszinsen und Baukreditzinsen abgezogen werden.

### Unterhaltskosten im Allgemeinen

Als *Unterhaltskosten* gelten lediglich die *werterhaltenden*, nicht aber die *wertvermehrenden* Aufwendungen (§ 24 Abs. 1 StGV). *Wertvermehrende* Investitionen können einzig dann vom Einkommen abgezogen werden, falls sie dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen und bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind.

Sie können entweder die effektiv angefallenen Unterhaltskosten oder eine Pauschale vom Roheinkommen in Abzug bringen. Die Pauschalabzüge betragen unverändert 10 % des Mietrohertrags (bzw. Eigenmietwertes) für Gebäude, die zu Beginn der Steuerperiode bis und mit zehn Jahre alt sind, und 20 % des Mietrohertrags für Gebäude, die im vorgenannten Zeitpunkt älter als 10 Jahre sind. Eine Halbierung dieser Pauschalabzüge, wie sie im bisherigen Recht vorgesehen war, falls Sie mehr als vier Wohnungen vermieten oder eine Liegenschaft von Mietern überwiegend geschäftlich genutzt wird, entfällt im neuen Recht.

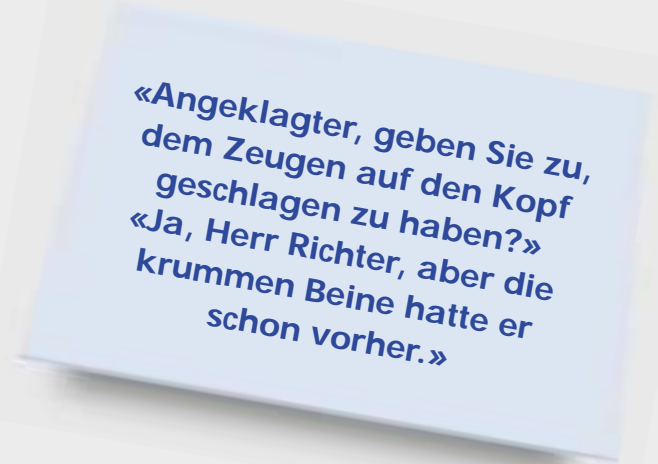
Im Übrigen sei erwähnt, dass Sie – entgegen einer weit verbreiteten Meinung – in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft separat

zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen können (§ 39 Abs. 6 StG). Diese Wahlmöglichkeit eröffnet bei einer vorausschauenden Planung erhebliche Möglichkeiten für Steuereinsparungen.

### Unterhaltskosten bei neu gekauften Liegenschaften

Hervorzuheben ist eine gesetzliche Neuerung im Bereich der sogenannten *Dumont-Praxis*. Bis zum 31.12.2000 konnten Unterhaltskosten, die Steuerpflichtige innert fünf Jahren nach dem Erwerb der Liegenschaft aufwendeten und die den Wert gegenüber dem Zeitpunkt des Erwerbs erhöhten, nicht vom Roheinkommen abgezogen werden (§ 19 Abs. 2 altStGV). Nach dem erklärten Willen des Gesetzgebers können neu auch diese Unterhaltskosten abgezogen werden, *sofern die Liegenschaft nicht in einem vernachlässigten Zustand erworben wurde* (§ 39 Abs. 3 StG). Damit bringt der Gesetzgeber deutlich zum Ausdruck, dass der Abzug von Unterhaltskosten *nur noch in Ausnahmefällen verweigert werden darf*, nämlich dann, wenn sich die Liegenschaft im Zeitpunkt des Erwerbs *als Ganzes* in einem *schlechten Zustand* befunden hat.

Indessen wird dieser gesetzgeberische Wille durch eine zwischenzeitlich vom Regierungsrat in Kraft gesetzte Verordnung stark eingeschränkt und durch die von der Kantonalen Steuerverwaltung hierzu publizierte Praxis sogar *vollständig unterlaufen*. Gemäss der Verordnung ist eine Liegenschaft immer dann als vernachlässigt zu betrachten, wenn die in grösseren Zeitabständen (15 und mehr Jahre) anfallenden Unterhaltsarbeiten unterblieben sind und erst durch den neuen Eigentümer ausgeführt werden (§ 24 Abs. 2 StGV). Damit wird unseres Erachtens das



gemäss Steuergesetz relevante Kriterium der "vernachlässigten Liegenschaft" nicht näher konkretisiert, sondern materiell verändert.

Das Steueramt des Kantons Aargau schränkt die Abzugsfähigkeit mit dem neuen Merkblatt "Liegenschaftsunterhalt" vom 30. September 2001 zusätzlich ein. Abweichend vom Gesetz wird die Liegenschaft nicht ganzheitlich betrachtet, sondern *steuerrechtlich in ihre Einzelteile zerlegt*. Je nachdem, ob der ersetzte Bauteil (Wandanstrich, Parkettboden, Dachziegel etc.) ordentlicherweise eine Lebensdauer von mehr oder weniger als 15 Jahren aufweist, können die Unterhaltskosten abgezogen werden oder nicht. Mit anderen Worten gilt aus Sicht des Kantonalen Steueramtes auch eine perfekt unterhaltene Liegenschaft als "vernachlässigt", wenn der neue Eigentümer einen einzigen Bauteil ersetzt, welcher eine Lebensdauer von mehr als 15 Jahren hat. Damit werden steuerrechtlich Abzüge für Unterhaltsarbeiten, die in zeitlich grösseren Abständen anfallen, bei neu gekauften Liegenschaften verunmöglicht. Eine solche Praxis ist nicht nur unsinnig, sie führt auch zu einer Verkehrung des gesetzlichen Willens, wonach Unterhaltsabzüge nur in Ausnahmefällen nicht abzugsfähig sein sollen.