

Steuerverordnung Nr. 16: Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Liegenschaften im Privatvermögen

Vom 28. Januar 1986 (Stand 1. Januar 2011)

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn
gestützt auf §§ 39 Absätze 3-5, 118 Absatz 2 und 264 Absatz 2 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985¹⁾

beschliesst:

1. Gegenstand des Abzuges

§ 1 *Allgemein*

¹⁾ Bei Liegenschaften des Privatvermögens können vom Einkommen abgezogen werden:²⁾

- a) die Unterhaltskosten;
- b) die Versicherungsprämien;
- c) die Betriebskosten bei Fremdnutzung, sofern der Vermieter dafür aufkommt;
- d) die notwendigen Kosten der Verwaltung;
- e) Energiesparmassnahmen an bestehenden Bauten im Rahmen von § 6 dieser Verordnung;
- f) Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten im Rahmen von § 7 dieser Verordnung.

§ 2 *Unterhaltskosten*

¹⁾ Unterhaltskosten sind Kosten, die der Werterhaltung dienen; dazu gehören:

- a) die Auslagen für die Behebung von Schäden (Reparaturen);
- b) die Auslagen für jährlich oder periodisch wiederkehrende Erneuerungsarbeiten (wie Neutapezieren, Neuanstrich, Fassadenrenovation);
- c) die Auslagen für den Ersatz bereits vorhandener Anlagen (wie sanitäre Einrichtungen, Kochherde, Heizungsanlagen), soweit sie keinen Mehrwert bewirken;
- d) der Gartenunterhalt (wie Pflege und Ersatz von Pflanzen, die das Jahr überdauern; Zaunreparaturen, Wegausbesserungen), soweit es sich nicht um Betriebskosten bei Eigennutzung (Rasenmähen, Schneeräumen, Gartenreinigungs- und -räumungsarbeiten, Aufwand für Blumen- und Gemüsekulturen) handelt;

¹⁾ BGS [614.11](#).

²⁾ Die Aufzählung wurde gemäss RRB 2010/980 vom 1. Juni 2010 angepasst.

614.159.16

- e) die Kosten für die Reinigung von Heizung und Kamin (Kaminfeger, Tankrevision) und das Entkalken der Warmwasseranlage;
- f)* Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentumsgemeinschaften (Art. 712 1 ZGB¹⁾), sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden.

² Nicht abziehbar sind insbesondere:

- a) wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen (wie Erschliessung, Neubauten) und Verbesserungen (wie Umbauten) von Liegenschaften; wertvermehrende Umbaukosten liegen vor, wenn sie entweder den Gebrauchswert der Liegenschaft erhöhen oder die jährlichen Betriebskosten senken; vorbehalten ist § 6 dieser Verordnung;
- b) Kosten und Abgaben, die mit dem Erwerb oder mit der Veräusserung der Liegenschaft verbunden sind, wie Planungs- und Vermessungskosten, Handänderungssteuer, Amtschreiberegebühren, Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden, Vermittlungsprovisionen.

³ ...*

§ 3 *Versicherungsprämien*

¹ Zu den Versicherungsprämien gehören die jährlichen Prämien für Versicherungen gegen Sachschaden (Gebäudeversicherung, Versicherung gegen Glas- und Wasserschaden) und Haftpflicht des Grundeigentümers.

² Nicht abziehbar sind die Prämien für die Mobiliarversicherung.

§ 4 *Betriebskosten bei Fremdnutzung*

¹ Zu den Betriebskosten gehören

- a) die mit dem Grundbesitz verbundenen wiederkehrenden Abgaben für Gewässerschutz, Strassenbeleuchtung und -reinigung, Kehrrichtabfuhr, Wasserzins;
- b) die Entschädigung an den Hauswart beziehungsweise die Kosten für Reinigung und Pflege von gemeinschaftlichen Räumen, Plätzen und Anlagen wie Rasenmähen, Schneeräumen, Gartenreinigungs- und -räumungsarbeiten, Blumenkulturen.

² Nicht abziehbar sind insbesondere einmalige Grundeigentümerbeiträge wie Perimeterbeiträge an Strassen- und Trottoirbau, Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser, Kanalisation, Gas, Strom, Fernseh-Gemeinschaftsantennen.

§ 5 *Verwaltungskosten*

¹ Zu den Kosten der Verwaltung gehören

- a) die Entschädigung an den Liegenschaftsverwalter;
- b) die Auslagen für Vermietung (Porti, Telefon, Inserate), für Erhebung der Mietzinse und Beteiligungen, für Ausweisungen und Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis.
- c)* die Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten.

² Nicht abziehbar ist der Wert eigener Arbeit.

¹⁾ SR [210](#).

§ 6* *Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen*

¹ Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und das erstmalige Anbringen von neuen Bauteilen oder Installationen an bestehenden Gebäuden.

² Dazu gehören insbesondere:

- a) die Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich;
- b) der Ersatz von Fenstern durch solche mit besserer Wärmedämmung;
- c) das Anbringen von Fugendichtungen, Fenster- und Rollläden sowie das Erstellen von unbeheizten Windfängen;
- d) der Anschluss an Fernwärmeversorgungen, der Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Koppelungsanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Wärmerückgewinnung, ausgenommen zur Beheizung von Schwimmbädern und Gewächshäusern;
- e) der Ersatz des Wärmeerzeugers, ausgenommen durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen, aber inkl. Kaminsanierung;
- f) der Ersatz von Wassererwärmern, ausgenommen der Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Wassererwärmer;
- g) der Einbau und Ersatz von Installationen im Heizungssystem wie Regelungsanlagen, thermostatische Heizkörperventile, Umwälzpumpen, Ventilatoren, Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels, Wärmezähler und andere Installationen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung;
- h) der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, die im Gebäudewert eingeschlossen sind.

³ Die Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte sowie die anteiligen Kosten für Projektierung, Honorare und Gerüste sind ebenfalls abziehbar.

⁴ Werden die Massnahmen gemäss Absatz 1 - 3 durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, so kann der Abzug nur auf dem Teil geltend gemacht werden, der vom Steuerpflichtigen selbst getragen wird.

⁵ ...*

§ 7* *Denkmalpflegerische Arbeiten*

¹ Als abziehbare Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten fallen die Mehrkosten in Betracht, die aufgrund von Anordnungen von oder Vereinbarungen mit den Behörden entstanden sind, soweit der Steuerpflichtige dafür aufkommt.

2. Bemessung des Abzuges

§ 8* *Zeitliche Bemessung*

¹ Abgezogen werden können die Kosten für ausgeführte Arbeiten und die Einlagen in den Erneuerungsfonds, die in der Steuerperiode in Rechnung gestellt worden sind.

614.159.16

§ 9* *Anwendung des Pauschalabzuges*

¹ Anstelle der tatsächlichen Kosten kann ein Pauschalabzug geltend gemacht werden. Er umfasst die Unterhaltskosten nach § 2, die Versicherungsprämien nach § 3, die Verwaltungskosten nach § 5 sowie die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen nach § 6.

² Die Steuerpflichtigen können in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

³ Im Erwerbsjahr und in den vier folgenden Steuerperioden können die Unterhaltskosten und die übrigen Liegenschaftskosten mit dem Pauschalabzug geltend gemacht werden.

⁴ Im Erwerbsjahr und in den vier folgenden Steuerperioden kann der Pauschalabzug auch geltend gemacht werden, wenn die Instandstellungskosten gemäss § 2 Absatz 3 nicht abgezogen werden können.

§ 10* ...

§ 11* *Höhe des Pauschalabzuges*

¹ Der Pauschalabzug beträgt*

- a) 10% des Bruttoertrages, wenn das Gebäude am Ende der Steuerperiode noch nicht 10 Jahre alt ist;
- b) 20% des Bruttoertrages, wenn das Gebäude am Ende der Steuerperiode älter ist als 10 Jahre.

² Als Bruttoertrag gilt der Mietwert oder der Mietertrag, d.h. das gesamte Entgelt für die Überlassung der Liegenschaft unter Ausschluss der Nebenkosten.

3. Schlussbestimmung

§ 12 *Inkrafttreten*

¹ Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1986 in Kraft. Die Steuerweisung Nr. 18 vom 29. November 1970¹⁾ wird auf diesen Zeitpunkt aufgehoben.

¹⁾ GS 85, 347.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	GS Fundstelle
18.10.1994	01.01.1995	§ 2 Abs. 1, f)	eingefügt	-
18.10.1994	01.01.1995	§ 11	totalrevidiert	-
12.09.2000	01.01.2001	§ 5 Abs. 1, c)	geändert	-
12.09.2000	01.01.2001	§ 6	totalrevidiert	-
12.09.2000	01.01.2001	§ 7	totalrevidiert	-
12.09.2000	01.01.2001	§ 8	totalrevidiert	-
12.09.2000	01.01.2001	§ 9	totalrevidiert	-
12.09.2000	01.01.2001	§ 11 Abs. 1	geändert	-
20.09.2005	01.01.2006	§ 10	aufgehoben	-
24.08.2009	01.01.2010	§ 6 Abs. 5	aufgehoben	-
28.09.2010	01.01.2011	§ 2 Abs. 3	aufgehoben	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	GS Fundstelle
§ 2 Abs. 1, f)	18.10.1994	01.01.1995	eingefügt	-
§ 2 Abs. 3	28.09.2010	01.01.2011	aufgehoben	-
§ 5 Abs. 1, c)	12.09.2000	01.01.2001	geändert	-
§ 6	12.09.2000	01.01.2001	totalrevidiert	-
§ 6 Abs. 5	24.08.2009	01.01.2010	aufgehoben	-
§ 7	12.09.2000	01.01.2001	totalrevidiert	-
§ 8	12.09.2000	01.01.2001	totalrevidiert	-
§ 9	12.09.2000	01.01.2001	totalrevidiert	-
§ 10	20.09.2005	01.01.2006	aufgehoben	-
§ 11	18.10.1994	01.01.1995	totalrevidiert	-
§ 11 Abs. 1	12.09.2000	01.01.2001	geändert	-