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

Vom 28. Januar 1986 (Stand 1. Januar 2020)

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn
gestützt auf §§ 39 Absätze 3-4, 118 Absatz 2 und 264 Absatz 2 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985[1)]*

beschliesst:

1. Gegenstand des Abzuges

§ 1 Allgemein

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

a)* die Unterhaltskosten gemäss § 2;
b)* die Versicherungsprämien gemäss § 3;
c)* die Betriebskosten bei Fremdnutzung, sofern der Vermieter dafür aufkommt gemäss § 4;
d)* die Kosten der Verwaltung durch Dritte gemäss § 5;
e)* die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen an bestehenden Bauten gemäss § 6;
f)* Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten gemäss § 7;
g)* Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau gemäss § 7bis.

§ 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;

1) BGS 614.11.
2) Die Aufzählung wurde gemäss RRB 2010/980 vom 1. Juni 2010 angepasst.

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;

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 ZGB[1)]), 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, Amtschreibereigebühren, 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, Kehrichtabfuhr, 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;

---

1) SR 210.

b) die Auslagen für Vermietung (Porti, Telefon, Inserate), für Erhebung der Mietzinse und Betreibungen, für Ausweisungen und Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis.

c)* die Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten.

[2] Nicht abziehbar ist der Wert eigener Arbeit.

§ 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] Das Eidgenössische Finanzdepartement bezeichnet in Zusammenarbeit mit dem Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation die den Unterhaltskosten gleichgestellten Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien im Einzelnen (Liegenschaftskostenverordnung vom 09. März 2018 [SR 642.116]).*

a)* …

b)* …

c)* …

d)* …

e)* …

f)* …

g)* …

h)* …

[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.

§ 7^bis Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau*

[1] Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls.

[2] Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

[3] Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes in der Regel innert 2 Jahren auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist.

[4] Der Steuerpflichtige hat der zuständigen Steuerbehörde die abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung auszuweisen.

[5] Rückbaukosten sind nur insoweit abziehbar, als der Ersatzbau durch denselben Steuerpflichtigen vorgenommen wird.

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.

§ 8bis Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten*

[1] Können die Kosten für Energie- und Umweltschutzmassnahmen sowie die Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau im Rechnungsstellungsjahr gemäss § 8 steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

[2] Können die übertragenen Kosten auch in dieser Steuerperiode nicht vollständig berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

[3] Der Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist.

[4] Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode kein Pauschalabzug geltend gemacht werden.

[5] Erfolgt nach Vornahme des Ersatzneubaus ein Wohnsitzwechsel innerhalb der Schweiz oder eine Eigentumsübertragung der Liegenschaft, so behält die steuerpflichtige Person das Recht, die verbleibenden übertragbaren Kosten abzuziehen. Dies gilt auch bei Wegzug ins Ausland, wenn die Liegenschaft im Eigentum des Steuerpflichtigen verbleibt.

§ 9 Anwendung des Pauschalabzuges*

[1] Anstelle der tatsächlichen Kosten kann ein Pauschalabzug geltend gemacht werden. Er umfasst:*

a)* die Unterhaltskosten gemäss § 2;

b)* die Versicherungsprämien gemäss § 3;

c)* die Verwaltungskosten gemäss § 5;

d)* die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen gemäss § 6;

e)* die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gemäss § 7bis.

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

[3] Der Pauschalabzug kann bereits im Erwerbsjahr geltend gemacht werden.*

[4] …*

§ 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 1970[1)] 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	-
29.10.2019	01.01.2020	Ingress	geändert	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 1 Abs. 1, a)	geändert	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 1 Abs. 1, b)	geändert	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 1 Abs. 1, c)	geändert	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 1 Abs. 1, d)	geändert	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 1 Abs. 1, e)	geändert	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 1 Abs. 1, f)	geändert	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 1 Abs. 1, g)	eingefügt	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 6 Abs. 2	geändert	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 6 Abs. 2, a)	aufgehoben	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 6 Abs. 2, b)	aufgehoben	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 6 Abs. 2, c)	aufgehoben	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 6 Abs. 2, d)	aufgehoben	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 6 Abs. 2, e)	aufgehoben	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 6 Abs. 2, f)	aufgehoben	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 6 Abs. 2, g)	aufgehoben	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 6 Abs. 2, h)	aufgehoben	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 7^{bis}	eingefügt	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 8^{bis}	eingefügt	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 9 Abs. 1	geändert	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 9 Abs. 1, a)	eingefügt	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 9 Abs. 1, b)	eingefügt	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 9 Abs. 1, c)	eingefügt	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 9 Abs. 1, d)	eingefügt	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 9 Abs. 1, e)	eingefügt	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 9 Abs. 3	geändert	GS 2019, 41
29.10.2019	01.01.2020	§ 9 Abs. 4	aufgehoben	GS 2019, 41

*** Änderungstabelle - Nach Artikel**

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	GS Fundstelle
Ingress	29.10.2019	01.01.2020	geändert	GS 2019, 41
§ 1 Abs. 1, a)	29.10.2019	01.01.2020	geändert	GS 2019, 41
§ 1 Abs. 1, b)	29.10.2019	01.01.2020	geändert	GS 2019, 41
§ 1 Abs. 1, c)	29.10.2019	01.01.2020	geändert	GS 2019, 41
§ 1 Abs. 1, d)	29.10.2019	01.01.2020	geändert	GS 2019, 41
§ 1 Abs. 1, e)	29.10.2019	01.01.2020	geändert	GS 2019, 41
§ 1 Abs. 1, f)	29.10.2019	01.01.2020	geändert	GS 2019, 41
§ 1 Abs. 1, g)	29.10.2019	01.01.2020	eingefügt	GS 2019, 41
§ 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. 2	29.10.2019	01.01.2020	geändert	GS 2019, 41
§ 6 Abs. 2, a)	29.10.2019	01.01.2020	aufgehoben	GS 2019, 41
§ 6 Abs. 2, b)	29.10.2019	01.01.2020	aufgehoben	GS 2019, 41
§ 6 Abs. 2, c)	29.10.2019	01.01.2020	aufgehoben	GS 2019, 41
§ 6 Abs. 2, d)	29.10.2019	01.01.2020	aufgehoben	GS 2019, 41
§ 6 Abs. 2, e)	29.10.2019	01.01.2020	aufgehoben	GS 2019, 41
§ 6 Abs. 2, f)	29.10.2019	01.01.2020	aufgehoben	GS 2019, 41
§ 6 Abs. 2, g)	29.10.2019	01.01.2020	aufgehoben	GS 2019, 41
§ 6 Abs. 2, h)	29.10.2019	01.01.2020	aufgehoben	GS 2019, 41
§ 6 Abs. 5	24.08.2009	01.01.2010	aufgehoben	-
§ 7	12.09.2000	01.01.2001	totalrevidiert	-
§ 7^{bis}	29.10.2019	01.01.2020	eingefügt	GS 2019, 41
§ 8	12.09.2000	01.01.2001	totalrevidiert	-
§ 8^{bis}	29.10.2019	01.01.2020	eingefügt	GS 2019, 41
§ 9	12.09.2000	01.01.2001	totalrevidiert	-
§ 9 Abs. 1	29.10.2019	01.01.2020	geändert	GS 2019, 41
§ 9 Abs. 1, a)	29.10.2019	01.01.2020	eingefügt	GS 2019, 41
§ 9 Abs. 1, b)	29.10.2019	01.01.2020	eingefügt	GS 2019, 41
§ 9 Abs. 1, c)	29.10.2019	01.01.2020	eingefügt	GS 2019, 41
§ 9 Abs. 1, d)	29.10.2019	01.01.2020	eingefügt	GS 2019, 41
§ 9 Abs. 1, e)	29.10.2019	01.01.2020	eingefügt	GS 2019, 41
§ 9 Abs. 3	29.10.2019	01.01.2020	geändert	GS 2019, 41
§ 9 Abs. 4	29.10.2019	01.01.2020	aufgehoben	GS 2019, 41
§ 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	-