

12. November 1980

Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken (VUBV)

Der Regierungsrat des Kantons Bern,
gestützt auf Artikel 34 Absatz 2 des Gesetzes vom 29. Oktober 1944 über die direkten Staats- und Gemeindesteuern (StG *[Aufgehoben durch Steuergesetz vom 21. 5. 2000; BSG 661.11]*),
auf Antrag der Finanzdirektion, *[Ingress Fassung vom 19. 10. 1994]*
beschliesst:

I. Gegenstand des Abzuges

Art. 1

Unterhalt

¹ Zu den Kosten des Unterhalts gehören:

- a die Auslagen für die Behebung von Schäden (Reparaturen);
- b die Auslagen für jährlich oder periodisch wiederkehrende Erneuerungsarbeiten aller Art (Neutapezieren, Neuanstrich, Fassadenrenovation usw.);
- c die Auslagen für den Ersatz bereits vorhandener Anlagen (sanitäre Einrichtungen, Kochherde, Heizeinrichtungen usw.), soweit sie keinen Mehrwert bewirken;
- d die Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften, sofern dessen Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
- e der Gartenunterhalt (Pflege und Ersatz der Pflanzen, die das Jahr überdauern, Zaunreparaturen, Wegausbesserungen usw.), soweit es sich nicht um Privataufwand (Rasenmähen, Schneeräumen, Gartenreinigungs- und -räumungsarbeiten, Aufwand für Blumen- und Gemüsekulturen) handelt oder bei Fremdnutzung den Mietern dafür nicht gesondert Rechnung gestellt wird.
- f Investitionen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden. *[Eingefügt am 19. 10. 1994]*
- g die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die die steuerpflichtige Person aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind. *[Eingefügt am 18. 10. 2000]*

² Nicht abziehbar sind insbesondere:

- a wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen und Verbesserungen von Grundstücken; wertvermehrende Umbaukosten liegen vor, wenn sie entweder den Gebrauchswert der Liegenschaft erhöhen oder die jährlichen Betriebskosten senken. Die kantonale Steuerverwaltung erlässt Richtlinien für die Abgrenzung dieser Aufwendungen; *[Fassung vom 18. 10. 2000]*
- b Planungs- und Vermessungskosten, Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben, Notariatsgebühren, Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden, Vermittlungsprovisionen sowie weitere Kosten, die mit dem Erwerb oder der Veräusserung von Grundstücken verbunden sind.

³ In den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb einer im Unterhalt vernachlässigten Liegenschaft sind die Kosten gemäss Artikel 1 Buchstabe a bis f nur zur Hälfte abziehbar. Beim unentgeltlichem Erwerb gemäss Artikel 131 StG *[BSG 661.11]* und beim Erwerb vom Ehegatten gemäss Artikel 134 Buchstabe b StG ist der volle Abzug zulässig, sofern dieser auch der Rechtsvorgängerin bzw. dem Rechtsvorgänger zugestanden hätte. *[Eingefügt am 18. 10. 2000]*

Art. 2

Betrieb

¹ Zu den Kosten des Betriebs gehören, soweit nicht bei Fremdnutzung den Mietern dafür gesondert Rechnung gestellt wird: *[Fassung vom 19. 10. 1994]*

- a die jährlichen Prämien für Versicherungen gegen Sachschaden (Gebäudeversicherung, Versicherung gegen Glas- und Wasserschaden, Hagelversicherung) und Haftpflicht des Grundeigentümers;
- b die mit dem Grundbesitz verbundenen, wiederkehrenden Grundgebühren für Abwasserreinigung, Strassenbeleuchtung und -reinigung, Strassen- und Schwellenunterhalt; *[Fassung vom 19. 10. 1994]*
- c in Miethäusern die Ausgabe für Hauswart bzw. Reinigung, Beleuchtung und Heizung von Vorräumen, Treppenhaus, Kellerräumen und Estrich, die Kosten für den Betrieb von Personenaufzügen, Gemeinschaftsantennen und dergleichen. Bei Stockwerkeigentum können die entsprechenden Kostenanteile von den einzelnen Stockwerkeigentümern gleichermassen abgezogen werden, soweit sie auf Gemeinschaftsanlagen entfallen;
- d die Liegenschaftssteuer. *[Eingefügt am 10. 10. 1990]*

² Nicht abziehbar sind insbesondere:

- a die Prämien für Mobiliarversicherung;
- b einmalige Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Schwellen-, Werkleitungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung (inkl. Abwasserfondsbeitrag), Wasser (inkl. Bereitstellungsgebühren und Löschbeiträge), Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen usw.;
- c Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten. Als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten gelten Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen. Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für:
 - die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
 - die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
 - die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel, die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
 - die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks, das Entkalken der Warmwasseranlage;
 - den Service von Wärmezählern;
 - die Wartung;
 - die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
 - die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.
- d Kehrrechtsackgebühren und Wasserzins. *[Eingefügt am 19. 10. 1994]*

Art. 3 *[Fassung vom 10. 10. 1990]*

Verwaltung

¹ Zu den Kosten der Verwaltung gehören:

- a die Entschädigung an die Liegenschaftsverwaltung, soweit bei Fremdnutzung den Mietern dafür nicht gesondert Rechnung gestellt wird;
- b die Auslagen für Vermietung, Erhebung der Mietzinse, Betreibungen, Ausweisungen und Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis.

² Nicht abziehbar sind insbesondere kalkulatorische Kosten der Eigenverwaltung. *[Fassung 17. 10. 2007]*

II. Bemessung des Abzuges

Art. 4 *[Fassung vom 10. 10. 1990]*

Allgemein

¹ Abziehbar sind die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten, für die in der Bemessungsperiode Rechnung gestellt worden ist und die von Grundeigentümer, Nutzniesser oder Wohnrechtsberechtigten auch tatsächlich getragen werden.

² Die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten der von der steuerpflichtigen Person selber landwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden grundsätzlich in den Netto-Rohertragsansätzen berücksichtigt, wenn das landwirtschaftliche Einkommen nicht durch Buchhaltung ausgewiesen ist; ein zusätzlicher Abzug ist nur möglich, wenn die Kosten die in den Ansätzen enthaltene Pauschale in der Bemessungsperiode übersteigen.

Art. 5 *[Fassung vom 10. 10. 1990]*

Art des Abzuges

¹ Bei Grundstücken, die zum Geschäftsvermögen gehören, und bei Grundstücken des Privatvermögens mit vorwiegend geschäftlicher oder gewerblicher Nutzung können nur die tatsächlichen Kosten gemäss Absatz 2 Buchstabe a abgezogen werden. *[Fassung vom 19. 10. 1994]*

² Bei den übrigen Grundstücken des Privatvermögens kann zwischen zwei Abzugsarten gewählt werden:

- a Abzug der tatsächlichen und durch Belege ausgewiesenen Kosten des Unterhalts, des Betriebes und der Verwaltung;
- b anstelle der tatsächlichen Kosten nach Buchstabe a ohne Berücksichtigung der Liegenschaftssteuer ein Pauschalabzug von:
10 Prozent des Brutto-Gebäudeertrages, wenn das Gebäude zu Beginn der Veranlagungsperiode bis zu zehn Jahre alt war,
20 Prozent des Brutto-Gebäudeertrages, wenn das Gebäude zu Beginn der Veranlagungsperiode über zehn Jahre alt war.

³ Das Wahlrecht ist für jedes einzelne Grundstück gegeben. *[Fassung vom 17. 10. 2007]*

⁴ Zieht ein Stockwerkeigentümer die Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds ab, so steht ihm für die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten kein Pauschalabzug mehr zu. *[Entspricht dem bisherigen Absatz 3]*

Art. 5a *[Eingefügt am 19. 10. 1994]*

Energiemassnahmen

Die Abzugsquote für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (Art. 1 Abs. 1 Buchst. f) beträgt in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft 50 Prozent, nachher 100 Prozent.

Art. 6 *[Fassung vom 17. 10. 2007]*

Brutto-Gebäudeertrag

Als Brutto-Gebäudeertrag gilt der Mietwert oder der Mietzins unter Ausschluss der Heizungs-, Warmwasser- und übrigen Nebenkosten.

Art. 7

Ausserkantonale Liegenschaften

Wenn bei der Berechnung des für die Satzbestimmung massgebenden Gesamteinkommens der Ertrag ausserkantonaler Grundstücke herangezogen werden muss, sind die aufgrund dieser Verordnung zulässigen Abzüge zu berücksichtigen.

III. Schlussbestimmungen

Art. 8

Anwendbares Recht

Auf die Veranlagungen bis und mit Veranlagungsperiode 1979/80 ist weiterhin die Verordnung vom 28. September 1956 betreffend den Abzug der Kosten des Unterhalts, der Sachversicherung und der Verwaltung von Grundstücken sowie der Liegenschaftssteuer bei der Veranlagung der direkten Staats- und Gemeindesteuern anwendbar.

Art. 9

Aufhebung eines Erlasses

Die Verordnung vom 28. September 1956 betreffend den Abzug der Kosten des Unterhalts, der Sachversicherung und der Verwaltung von Grundstücken sowie der Liegenschaftssteuer bei der Veranlagung der direkten Staats- und Gemeindesteuern wird aufgehoben.

Art. 10

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1981 in Kraft.

Bern, 12. November 1980

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: *Favre*

Die Vizestaatsschreiberin: *Etter*

Anhang

Änderungen

24.11.1982 V

GS 1982/334, in Kraft am 1. 1. 1983

II. Übergangsbestimmungen:

Auf die Veranlagungen bis und mit Veranlagungsperiode 1981/82 sind weiterhin die Verordnung vom 28. September 1956/25. Oktober 1972 betreffend den Abzug der Kosten des Unterhalts, der Sachversicherung und der Verwaltung von Grundstücken sowie der Liegenschaftssteuer bzw. die Verordnung vom 12. November 1980 über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken (VUBV) in der ursprünglichen Fassung anwendbar.

10.10.1990 V

GS 1990/444, in Kraft am 1. 1. 1991

III. Schluss- und Übergangsbestimmungen:

1. Auf die Veranlagungen bis und mit Veranlagungsperiode 1989/90 ist weiterhin die Verordnung in der Fassung vom 12. November 1980 mit Änderungen vom 24. November 1982 anwendbar.
2. Die Änderung tritt auf den 1. Januar 1991 in Kraft. Sie findet erstmals Anwendung für die Veranlagung der Einkommensteuer der Veranlagungsperiode 1991/1992 (Bemessungsjahre 1989 und 1990).

19.10.1994 V

BAG 94–110, in Kraft am 1. 1. 1995

18.10.2000 V

BAG 00–95, in Kraft am 1. 1. 2001

17.10.2007 V

BAG 07–110, in Kraft am 1. 1. 2008