

Verordnung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer

642.116.2

vom 24. August 1992

Die Eidgenössische Steuerverwaltung,

gestützt auf Artikel 102 Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990¹⁾ über die direkte Bundessteuer

sowie die Verordnung vom 24. August 1992²⁾ über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer,

verordnet:

Art. 1 Abziehbare Kosten

¹ Abziehbar sind insbesondere die folgenden Kosten:

- a. Unterhaltskosten:
 1. Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen;
 2. Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds (Art. 712f ZGB³⁾) von Stockwerkeigentumsgemeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
 3. Betriebskosten: Wiederkehrende Gebühren für Kehrrichtentsorgung (nicht aber Gebühren, die nach dem Verursacherprinzip erhoben werden), Abwasserentsorgung, Strassenbeleuchtung und -reinigung; Strassenunterhaltskosten; Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten; Entschädigungen an den Hauswart; Kosten der gemeinschaftlich genutzten Räume, des Lifts usw., soweit der Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat.
- b. Versicherungsprämien:

Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand-, Wasserschäden-, Glas- und Haftpflichtversicherungen).
- c. Kosten der Verwaltung:

Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen, Prozesse, Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter usw. (nur die tatsächlichen Auslagen, keine Entschädigung für die eigene Arbeit des Hauseigentümers).

AS 1992 1797

¹⁾ SR **642.11**

²⁾ SR **642.116**

³⁾ SR **210**

² Nicht abziehbar sind insbesondere die folgenden Unterhaltskosten:

- a. Kosten, die ein Steuerpflichtiger zur Instandstellung einer neuerworbenen, vom bisherigen Eigentümer vernachlässigten Liegenschaft kurz nach Anschaffung, in der Regel während der ersten fünf Jahre, aufwenden muss (Praxis des Bundesgerichtes zum anschaffungsnahen Aufwand).
- b. Einmalige Beiträge des Grundeigentümers, wie Strassen-, Trottoir-, Schwellen, Werkleitungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung, Wasser, Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen usw.
- c. Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten.
- d. Wasserzinsen sind grundsätzlich nicht abziehbare Unterhaltskosten.

³ Abziehbar sind jedoch diejenigen Wasserzinsen, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf die Mieter überwälzt.

Art. 2 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1995 in Kraft.