

**Marc Nideröst**

LL.M. UZH International  
Tax Law  
dipl. Steuerexperte  
dipl. Betriebsökonom FH



Blog > Steuerberatung > Steuerlicher Abzug von Renovationskosten

02.2023

## Steuerlicher Abzug von Renovationskosten

**Die steuerlichen Bestimmungen über den Abzug von Renovationskosten sind und bleiben ein Buch mit sieben Siegeln. Mit einer weitsichtigen Planung und einer guten Dokumentation lässt sich aber Geld sparen.**

### Werterhaltende Unterhaltskosten

Bei privaten Liegenschaften sind die Kosten für den Liegenschaftsunterhalt abzugsfähig, sofern sie nicht wertvermehrend sind oder Lebenshaltungskosten bzw. Betriebskosten darstellen.

Abgezogen werden können die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte. Zu den abzugsfähigen Unterhaltskosten gehören alle Aufwendungen, die in längeren oder kürzeren Zeitabständen wiederkehren und bereits Bestehendes im bisherigen Zustand erhalten oder ersetzen und die notwendig sind, um die Liegenschaft in ertragsfähigem Zustand zu erhalten.



© iStock.com/ aireowrt

### ... in Abgrenzung zu wertvermehrenden Investitionen

Bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig sind wertvermehrende Aufwendungen. Die wertvermehrenden Aufwendungen können bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten geltend gemacht werden. Bei den nicht abzugsfähigen Kosten mit wertvermehrendem Charakter sind die Rechnungen samt Zahlungsbelegen dauernd aufzubewahren, weil diese bei einer allfälligen späteren Liegenschaftsveräusserung als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden können.

### ... in Abgrenzung zu Lebenshaltungskosten

Kosten der Lebenshaltung sind Aufwendungen, die nach Auffassung verschiedener kantonaler Steuerverwaltungen nicht mit der Einkommenserzielung zusammenhängen, sondern der Befriedigung der persönlichen Bedürfnisse dienen oder aus Bequemlichkeit erfolgen und damit Einkommensverwendung darstellen. Bauliche Aufwendungen (etwa für Maler-, Boden- und Plattenarbeiten) und der Ersatz von Einrichtungen (z.B. für Küchen- und Sanitäreinrichtungen, Gartenanlagen, mehrjährige Pflanzen) zählen nach der Praxis verschiedener Kantone zur nicht abzugsfähigen Lebenshaltung, wenn sie innerhalb einer gewissen Zeit (eins bis fünf Jahre) erneut ausgeführt werden (Ersatz von weiterhin nutzungsfähigen Einrichtungen aus persönlichen Bedürfnissen). Danach sind solche Kosten in einigen Kantonen anteilmässig zur gewöhnlichen Nutzungsdauer in Lebenshaltungs- und Unterhaltskosten zu teilen.

### ... in Abgrenzung zu energiesparenden und dem Umweltschutz dienenden Investitionen

Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind abziehbar. Solche Investitionen können Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen, Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte oder auch Kosten für den Ersatz von Haushaltsgeräten mit grossem Stromverbrauch sein. Ebenfalls abzugsfähig sind Rückbaukosten für einen Ersatzneubau. Als solche gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls.

Als Besonderheit gegenüber der Unterhaltskosten können angefallene Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, einschliesslich der Rückbaukosten auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden, soweit diese Aufwendungen im Jahr, indem sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten.

Bei Neubauten (einschliesslich einer gewissen Zeit nach Fertigstellung des Gebäudes) gehören solche Aufwendungen zu den Anlagekosten und können bei der Einkommenssteuer nicht abgezogen werden. Je nach Kanton sind dies eins bis fünf Jahre.

Tags: Steuerberatung, Steuerdeklaration, Liegenschaften, Immobilien, Unterhaltskosten, Renovationskosten, Liegenschaftsunterhalt