

**Florian Farnar**

Master of Law  
Rechtsanwalt und Urkundsperson  
E-MAIL: [florian.farnar@mattig.ch](mailto:florian.farnar@mattig.ch)



Blog &gt; Steuerberatung &gt; Liegenschaftsunterhalt und wirtschaftlicher Neubau

02.2024

## Liegenschaftsunterhalt und wirtschaftlicher Neubau

### Liegenschaftsunterhalt

Natürliche Personen, welche Liegenschaften in ihrem Privatvermögen halten, können ihre Unterhaltskosten für diese Liegenschaft grundsätzlich vom steuerbaren Einkommen abziehen. Zulässig sind Abzüge insbesondere für Unterhaltskosten, Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien und Kosten für die Verwaltung der Liegenschaft durch Dritte. Ebenfalls abziehbar sind darüber hinaus Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen sowie denkmalpflegerische Arbeiten. Steuerlich abziehbare Unterhaltskosten sind dabei von den steuerlich nicht abziehbaren Anlagekosten zu unterscheiden. Unterhaltskosten dienen dem Werterhalt oder der Instandstellung einer Liegenschaft. Demgegenüber haben Anlagekosten wertvermehrenden Charakter und dienen der Erweiterung oder nachhaltigen Verbesserung einer Liegenschaft.

Die Ausnahme von diesem Grundsatz sind Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Derartige Investitionen sind in der Regel wertvermehrend und damit Anlagekosten, können aber aus sozialpolitischen Gründen dennoch vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Übersteigen die Kosten für Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, das steuerbare Einkommen, können Sie sogar bis zu zwei Jahre vorgetragen werden.

### Wirtschaftlicher Neubau

Von diesen Grundsätzen gab es in der Vergangenheit eine wesentliche Abweichung. Nach der 1973 eingeführten Dumont-Praxis konnten Instandstellungskosten einer vernachlässigten Liegenschaft in den ersten fünf Jahren nach deren Erwerb nicht zum Abzug gebracht werden, selbst wenn sie rein werterhaltenden Charakter hatten. Diese Ungleichbehandlung der werterhaltenden Investitionen wurde mit einer Gesetzesrevision per 1. Januar 2010 behoben. Seither sind «Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften» ausdrücklich abzugsfähig. Über die Praxis haben in der Folge verschiedene Kantone die Dumont-Praxis unter dem Begriff des «wirtschaftlichen Neubaus» quasi durch die Hintertür wieder eingeführt. Wurde eine Liegenschaft gesamthaft oder in Teilen derart grundlegend saniert, dass die Arbeiten wirtschaftlich einem Neubau oder einem Teilneubau gleichkamen, wurden die Investitionskosten gesamthaft als wertvermehrend und folglich für nicht abzugsfähig qualifiziert. Das Bundesgericht hat diese Praxis regelmässig und noch bis in den Sommer 2022 geschützt.

Im Februar 2023 vollzog das Bundesgericht schliesslich eine Kehrtwende und erwog berechtigterweise, dass es dem Gesetzgeber in der Revision vom 1. Januar 2010 nicht nur um die Abschaffung der Dumont-Praxis ging. Der Gesetzgeber wollte vielmehr erreichen, dass Investitionen in Liegenschaften insgesamt objektiv-technisch beurteilt werden. Das heisst, seither ist auch bei umfassenden Sanierungen zu unterscheiden, ob einzelne Arbeiten werterhaltend, wertvermehrend oder dem Energiesparen resp. dem Umweltschutz dienen und entsprechend zum Abzug gebracht werden können. Durch Aufhebung der Praxis des wirtschaftlichen Neubaus eröffnen sich natürlichen Personen mit Liegenschaften im Privatvermögen neue Möglichkeiten in der Steuerplanung. Durch eine sorgfältige Planung und Umsetzung besteht ein erhebliches Optimierungspotential.



©iStock.com/Feverpitched

Tags: Steuerberatung, Liegenschaftsunterhalt, Neubau, Instandstellungskosten, Liegenschaft, Unterhaltskosten, Investition