



## Mit Liegenschaftsunterhalt Steuern sparen

### Effektiv oder Pauschal

Jährlich darf der Steuerpflichtige mit Liegenschaften im Privatvermögen im Kanton Zürich seine Liegenschaftsunterhaltskosten pauschal oder effektiv abziehen. Der Pauschalabzug beträgt 20 Prozent des Eigenmietwertes oder der Nettomieteinnahmen. Damit der richtige Entscheid getroffen werden kann, müssen die vergleichbaren Kosten bekannt sein.

### Was zum Liegenschaftsunterhalt gehört

Der gleichwertige Ersatz von bestehenden Geräten wie z.B. der Waschmaschine oder des Tumblers gehören zu den Unterhaltskosten; nicht aber Erstanschaffungen. Die Einzahlungen in den Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum sind ebenso absetzbar wie die Gebäudeversicherungsprämien, der normale Gartenunterhalt, Maler-, Reparatur- und fremdvergebene Hauswartsarbeiten. Verbrauchskosten wie Wasser-, Kehr- oder Kanalisationsgebühren, Strom- oder Heizkosten dürfen nicht als Unterhalt geltend gemacht werden. Selber geleistete Arbeiten sind nicht abzugsfähig, weil diese gleichzeitig Einkommen darstellen würden und somit ein Nullsummenspiel ergäben. Schwieriger wird es bei Renovationen. Sei es die Sanierung des Daches, der Fassade, den Fenstern, der Küche oder des Bades. Hier muss der Nachweis erbracht werden, dass kein Mehrwert vorliegt, um den ganzen Betrag absetzen zu können. In der Regel entsteht ein Anteil an Mehrwert. Das Merkblatt im Zürcher Steuerbuch Teil I hilft bei dieser Aufteilung. Investitionen im Zusammenhang mit Energiesparen oder Umweltschutz können wie Unterhaltskosten behandelt werden. Grundrissänderungen führen praktisch immer zu Mehrwert, den es zu bemessen gilt.

### Präsentation der Unterlagen

Mit einem Kurzbeschrieb der ausgeführten Arbeiten, der sauberen Aufstellung der bezahlten Lieferantenrechnungen mit ausgedeutetem Mehrwert und Fotos vor und nach Umbau, wird es dem Steuerkommissär leichter fallen, Ihrer Argumentation zu folgen. Fallen die Umbauarbeiten über mehr als eine Steuerperiode an, empfehlen wir das Projekt mit dem Steuerbeamten vorgängig zu besprechen. Werden die geplanten und vorgetragenen Arbeiten eingehalten, werden steuerliche Überraschungen vermieden und das Erstellen der Steuererklärung macht schon fast Spass.



*Die genaue Gegenüberstellung von effektiven zu pauschalen Liegenschaftsunterhaltskosten bewahrt Sie vor einem Fehlentscheid. Dank unserer langjährigen Erfahrung können wir Sie bei diesen und anderen Fragen unterstützen. Unter [www.ttschuler.ch](http://www.ttschuler.ch) finden Sie mehr über unsere Dienstleistungen.*

**Werner Schuler**  
Revisionsexperte