

Hier finden Sie wertvolle Informationen, welche Unterhaltskosten Sie abziehen können.

Was gilt als Unterhalt und was gilt als nicht abziehbar?

Als Unterhalt gelten Massnahmen, die der Werterhaltung dienen. Beispiele für abziehbare Unterhaltskosten:

- Auslagen für die Behebung von Schäden (Reparaturen);
- Auslagen für jährlich oder periodisch wiederkehrende Erneuerungsarbeiten aller Art (Neutapezierung, Neuanstrich, Fassadenrenovation usw.);
- Auslagen für den gleichwertigen Ersatz bereits vorhandener Anlagen (sanitäre Einrichtungen, Kochherde, Heizeinrichtungen usw.);

Nicht abziehbar sind Anlagekosten (wertvermehrende Aufwendungen wie Verbesserungen, Neueinrichtungen) und Kosten für Vorkehrungen, die blosser Einkommensverwendung darstellen und weder wertvermehrend noch werterhaltend sind. Eine Ausnahme besteht bei Energiesparmassnahmen und Umweltschutz. Obwohl diese Investitionen in den meisten Fällen eine Wertvermehrung darstellen, sind sie bereits im ersten Jahr vollumfänglich abzugsfähig.

Beispiele für nicht abziehbare Kosten:

- Auslagen, die den Gebrauchswert der Liegenschaft erhöhen (Ausbau, Verbesserungen, Neueinrichtungen);
- Gartenreinigungs- und Gartenräumungsarbeiten;
- Aufwand für Blumen- und Gemüsekulturen;
- Planungs- und Vermessungskosten;
- Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben; Notariatsgebühren;
- Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden;

Was ist bei Stockwerkeigentum abziehbar?

Bei Stockwerkeigentum gelten als Unterhaltskosten die Aufwendungen für den Unterhalt der Wohnung der Stockwerkeigentümerin oder des Stockwerkeigentümers (Sonderrecht) und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile sowie die Einlagen in den Erneuerungs- und Reparaturfonds für den künftigen Unterhalt des gemeinschaftlichen Eigentums.

Das Datum der Rechnung ist entscheidend

Nur die Beträge von Rechnungen und Teilrechnungen, deren Datum innerhalb der Steuerperiode liegt, können abgezogen werden.

Pauschalabzug

Es kann zwischen dem Pauschalabzug und dem Abzug der tatsächlichen Kosten gewählt werden. Der Pauschalabzug für die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten beträgt bei Gebäuden, die am Stichtag:

- bis 10 Jahre alt waren, 10 % des Bruttogebäudeertrages
- über 10 Jahre alt waren, 20 % des Bruttogebäudeertrages

Für weiterführende Informationen empfehle ich Ihnen, das Merkblatt Nr. 5 der Steuerverwaltung des Kantons Bern runterzuladen.

www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/ratgeber/besondere_lebenssituationen/kauf-verkauf_liegenschaft.assetref/content/dam/documents/FIN/SV/de/Merkblatt_05_d_RZ.pdf