



Finanzdepartement
Kantonale Steuerverwaltung

MERKBLATT

Liegenschaftsunterhalt

(gemäss Steuergesetz [StG] GS 640.000; Steuerverordnung [StV] GS 640.010 und Standeskommissionsbeschluss zum Steuergesetz und zur Steuerverordnung [StKB StG] GS 640.011; s. auch Wegleitung, Kap. 15)

1. Rechtliche Grundlagen

1.1. Bund

Art. 32 Abs. 2 - 4 DBG

1.2. Kanton

Art. 34 Abs. 2 - 5 StG

Art. 19 StV

Art. 11 StKB StG

2. Allgemein

Bei Grundstücken des **Privatvermögens** können die tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie die Versicherungsprämien abgezogen werden. Bei privaten Liegenschaften, die ganz oder vorwiegend Wohnzwecken dienen, kann anstelle der tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten ein Pauschalabzug (s. Kap. 4.1) geltend gemacht werden.

Bei Grundstücken des **Geschäftsvermögens** sind die tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie die Versicherungsprämien bei der Ermittlung der Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu berücksichtigen. Ein Pauschalabzug ist nicht möglich.

3. Definition Unterhalts- und Verwaltungskosten

Als Unterhalts- und Verwaltungskosten, die zur Erzielung der Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen nach Art. 34 Abs. 2 StG steuerlich in Abzug gebracht werden können, gelten alle Aufwendungen, welche mit der Nutzung der Liegenschaft zusammenhängen oder der Erhaltung der liegenschaftlichen Werte dienen. Sie lassen sich unterteilen in:

- Instandhaltungskosten
- Instandstellungskosten
- Ersatzbeschaffungskosten

- Betriebs- und Verwaltungskosten
- Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten
- Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen
- Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau

3.1. Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Auslagen für die üblichen Ausbesserungsarbeiten und die laufend anfallenden Reparaturen, welche zur Erhaltung der Liegenschaft in gebrauchsfähigem Zustand beitragen (Erhaltung der technischen Funktionstüchtigkeit; beispielsweise: Reparaturen an bauseitigen Einrichtungsgegenständen wie Heizung und Rollläden, Maler- und Tapeziererarbeiten usw.).

3.2. Instandstellungskosten

Als Instandstellungskosten gelten die unregelmässig anfallenden Aufwendungen, welche über die laufenden Ausbesserungen und Reparaturen hinaus erbracht werden müssen, um die liegenschaftlichen Werte auch auf die Dauer erhalten zu können und deren Ertrag zu sichern. Es handelt sich um aufgelaufene, aperiodische Instandhaltungskosten im Sinne eines Nachholens von unterlassenem Unterhalt. Hierunter fallen die eigentlichen Renovationen (Dach- und Fassadensanierung, Entfeuchtungen usw.).

3.3. Ersatzbeschaffungskosten

Diese Kosten beziehen sich auf Einrichtungsgegenstände liegenschaftlicher Natur, die unbrauchbar geworden sind oder technisch überholt sind (Ersatz der Kamin- und Heizungsanlage, der Waschmaschine, der Kücheneinrichtung usw., kein Hausrat).

3.4. Betriebs- und Verwaltungskosten

Die anfallenden Betriebs- und Verwaltungskosten sind grundsätzlich abziehbar. **Nicht abzugsberechtigt** sind Ausgaben, die eine Wertvermehrung der Liegenschaft bewirken. Dazu gehören insbesondere Baubeiträge an die Kanalisation und Gewässerschutzanlagen sowie Bauperimeter für Strassen und Erschliessung.

a) bei Eigengebrauch

Abziehbar sind die Auslagen, die unabhängig von der Nutzung anfallen und sich allein aus dem Besitz ergeben (sog. besitzbedingte Betriebskosten).

Nicht abziehbar sind im Wesentlichen die Liegenschaftssteuern, die Verbrauchskosten und die Grundgebühren für Wasser, Gas und Strom, die Heiz- und Warmwasserkosten der eigenen oder fremden Anlage (z.B. Fernheizung), die in der Regel nach Wasserbezugsmenge oder Verschmutzung bemessenen Schmutzwasser- und Entwässerungsgebühren sowie die Kehrrichtentsorgungsgebühren. Diese Kosten werden bei der Festsetzung des Mietwertes nicht berücksichtigt und gelten als nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten.

b) bei Vermietung und Verpachtung

Abzugsfähig sind alle Aufwendungen des Eigentümers, soweit sie nicht auf den Mieter oder Pächter überwältzt werden. Als abziehbare Auslagen fallen insbesondere in Betracht:

- die Kosten für die Heizung, einschliesslich Kaminreinigung und Unterhalt der Heizungsanlage, das Warmwasser, die Reinigung und Beleuchtung, soweit sie im steuerlich erfassten Mietzins enthalten sind;
- die Wasserzinsen, die Gewässerschutzgebühren (Schmutzwasser- und Entwässerungsgebühren) sowie die Kehrrichtentsorgungsgebühren, soweit hierfür der Grundeigentümer aufkommt;
- die Unterhaltsperimeter und Prämien für Sach- und Haftpflichtversicherungen für die Liegenschaft.

3.5. Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten

Die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen wurden, können als Unterhaltskosten in Abzug gebracht werden. Subventionen von Bund, Kanton und Bezirk sind davon abzuziehen.

3.6. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind vollumfänglich den abziehbaren Unterhalts- bzw. Instandhaltungskosten gleichgestellt.

Als Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen gelten Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Kosten für energietechnische Anlagen und Konzepte.

Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden.

Werden die Massnahmen durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, so kann die steuerpflichtige Person nur die Kosten abziehen, die sie selbst trägt.

Kosten im vorstehend genannten Sinne, sind ab der Steuerperiode 2020 in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (Art. 34 Abs. 2^{bis} StG).

3.7. Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau

3.7.1 Neuerungen ab der Steuerperiode 2020 und Begriffserklärung

Ab der Steuerperiode 2020 angefallene Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau sind den Unterhaltskosten gleichgestellt (Art. 34 Abs. 2 StG) und somit als Liegenschaftsunterhalt abziehbar. Als Rückbaukosten gelten die Aufwendungen für:

- die Demontage von Installationen (insbesondere Lüftungs-, Heizungsinstallationen sowie Sanitär- und Elektroanlagen),
- den Abbruch des vorbestehenden Gebäudes,
- den Abtransport des durch den Rückbau zurückzuführenden Bauabfalls
- sowie der Entsorgung des durch den Rückbau zurückzuführenden Bauabfalls

Kosten im vorstehend genannten Sinne, sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (Art. 34 Abs. 2^{bis} StG).

Der Baukostenplan (BKP SN 506 500) der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) kann bei der Zuweisung in die Kategorien zur Hilfe genommen werden.

Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von:

- Altlastensanierungen des Bodens,
- Geländeverschiebungen,
- Rodungen,
- Planierungsarbeiten,
- sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

3.7.2 Voraussetzungen für einen Ersatzneubau

Damit die Rückbaukosten geltend gemacht werden können, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Der Ersatzbau muss (kumulativ):

- durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen werden wie der Rückbau;
- auf dem gleichen Grundstück errichtet werden, wie das vorbestehende Gebäude;
- eine gleichartige Nutzung aufweisen, wie das vorbestehende Gebäude;
- innert angemessener Frist errichtet werden.

3.7.3 Gleichartige Nutzung

Als Ersatzneubau gilt ein Neubau mit gleicher Nutzungsart wie das abgerissene Gebäude, der innerhalb einer angemessenen Frist nach Abschluss des Rückbaus erstellt wird. Als gleichartige Nutzung gilt noch, wenn ein Wohngebäude abgerissen und durch den Neubau eines Wohngebäudes mit einem Anteil gewerbsmässiger Nutzung ersetzt wird. Keine gleichartige Nutzung liegt vor, wenn ein vormals unbeheiztes Gebäude (bspw. Scheune, Stall usw.) oder ein rein gewerblich genutztes Gebäude durch ein beheiztes Wohngebäude ersetzt wird.

3.7.4 Geltendmachung der Kosten

Die steuerpflichtige Person deklariert die Rückbaukosten in der Steuererklärung in einer separaten Abrechnung, gegliedert in die vier Kategorien (Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten). Es ist Angelegenheit der steuerpflichtigen Person, für sämtliche geltend gemachten Kosten nachzuweisen, dass es sich um abziehbare Rückbaukosten handelt. Die Rückbaukosten dürfen nur geltend gemacht werden, wenn bereits ein konkretes Projekt für einen Ersatzneubau in angemessener Frist vorliegt. Besteht (noch) kein Projekt für ein neues Gebäude, kann kein Abzug gewährt werden.

3.8. Ersatzbeschaffungen

Der Ersatz von Gebäudebestandteilen oder Gegenständen der baulichen Grundausstattung, die verbraucht oder unbrauchbar geworden sind, gilt soweit als Unterhalt, als der Nutzungswert des ersetzten Objekts bloss erhalten, nicht aber erhöht wird.

Ersatzbeschaffungen mit Komfortverbesserung hingegen haben Anlagekostencharakter.

3.9. Wertvermehrende Aufwendungen

Nicht als Gewinnungskosten abzugsfähig sind die Aufwendungen für bauliche Verbesserungen, die nicht nur der Erhaltung der Liegenschaft und deren Nutzungsmöglichkeiten dienen, sondern zusätzlich deren Anlagewert erhöhen. Derartige Aufwendungen mit Anlagekostencharakter werden, soweit sie eine Liegenschaft des Privatvermögens betreffen, bei der Ermittlung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt (Art. 108 Abs. 1 lit. a StG). Bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens sind derartige Aufwendungen zu aktivieren und können nach Massgabe der einschlägigen Richtlinien abgeschrieben werden.

Die Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen hat gleichermassen Bedeutung sowohl für die Einkommens- und Grundstückgewinnsteuer als auch für die Gewinnsteuer.

3.10. Aufteilung Unterhalt / Wertvermehrung

Häufig werden Unterhaltsaufwendungen und wertvermehrende Investitionen gleichzeitig vorgenommen, so dass in derartigen Fällen die Kosten in abzugsfähigen Unterhaltsaufwand und wertvermehrende Investitionen aufzuteilen sind. Diese Aufteilung wird nach den Erfahrungswerten vorgenommen, die im Anhang zu diesem Merkblatt aufgeführt sind.

Als Unterhaltskosten steuerlich abziehbar sind jene Aufwendungen, die dazu dienen, den konkreten Nutzungswert eines Wirtschaftsguts in einer Liegenschaft zu erhalten, instand zu stellen oder ihn zu ersetzen. Von den Unterhaltskosten zu unterscheiden sind Aufwendungen, welche zur Wertvermehrung eines Grundstücks führen. Während Unterhaltskosten der Erhaltung bereits vorhandener Werte dienen, werden mit wertvermehrenden Aufwendungen zusätzliche neue Werte geschaffen. Die Abgrenzung zwischen Werterhaltung und Wertvermehrung erfolgt nach objektiv-technischen Kriterien. Vergleichsmassstab bildet dabei nicht der Wert des Grundstücks insgesamt, sondern derjenige der konkret instand gehaltenen oder ersetzten Installation. Alle Aufwendungen, welche ein Grundstück in einen besseren Zustand versetzen, haben wertvermehrenden Charakter. Massgebend ist dabei aufgrund einer funktionalen Betrachtungsweise, ob das Grundstück durch die Massnahme eine qualitative Verbesserung und damit eine Wertsteigerung erfahren hat.

4. Steuerpraxis

4.1. Pauschalabzug für Liegenschaften des Privatvermögens

Gemäss Art. 32 Abs. 4 StG und Art. 11 StKB StG kann für den Unterhalt von Liegenschaften des Privatvermögens, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, alternativ ein Pauschalabzug von 20 % des Bruttomiettrages bzw. Bruttomietwertes geltend gemacht werden. Beim Eigenmietwert gilt als Basis derjenige gemäss Art. 2 Abs. 1 StKB StG (nicht derjenige gemäss Art. 2 Abs. 2 StKB StG).

4.2. Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergemeinschaften

Solche Einlagen gelten als anrechenbare Unterhaltskosten, wenn damit nur Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen bestritten werden und sie dem Steuerpflichtigen unwiderruflich entzogen sind (Art. 19 Abs. 1 lit. a StVO). Aus den Mitteln des Fonds dürfen keine nutzungsbedingten Betriebskosten wie Wasser, Strom, Heizstoffe usw. oder Zins- und Amortisationszahlungen beglichen werden.

Die aufgelaufenen reglementarischen Einlagen in den Erneuerungsfonds dürfen in der Regel 3 - 5% des amtlichen Verkehrswertes nicht übersteigen.

Ergänzend wird auf das St.Galler Steuerbuch (StB 44 Nr. 2, Kap. 1.4) verwiesen.

5. Kontakt

Kantonale Steuerverwaltung
Angelo Corazza
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Tel: +41 71 788 94 13
steuern@ai.ch

6. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt ab dem Steuerjahr 2023.

Anhang: Richtwerte zur Abgrenzung zwischen Unterhalts- und Anlagekosten

Stand: 10. Juni 2025