

Unterhaltskosten von Liegenschaften; Rasenmäher (Praxishinweis)

12.09.2012

Gemäss § 30 Abs. 2 StG können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden.

Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abzugsfähig sind.

Aufwendungen für das Rasenmähen werden im Kanton Zürich steuerlich berücksichtigt. Kosten für die erstmalige Anschaffung eines Rasenmähers stellen jedoch sowohl gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts als auch nach der Praxis des kantonalen Steueramts nicht Liegenschaftsunterhaltskosten dar, weil der Auslage ein Vermögenswert in der Form des Rasenmähers gegenübersteht. Abzugsfähig sind nur die Kosten für die Reparatur oder den gleichwertigen Ersatz eines Rasenmähers (BGr, 7.8.2012, 2C_390/2012).

Das Merkblatt des kantonalen Steueramts über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften vom 13. November 2009 ist insofern ungenau, als es im Abgrenzungskatalog, Ziffer 5.3, Bst. B, nur das Stichwort „Rasenmäher“ aufführt. Es kann deshalb in dem Sinn missverstanden werden, dass auch die erstmalige Anschaffung eines Rasenmähers abzugsfähig ist. Zwecks Klarstellung wird im Katalog deshalb neu ausdrücklich „Reparatur oder gleichwertiger Ersatz des Rasenmähers“ erwähnt. Damit gibt das Merkblatt die Praxis des kantonalen Steueramts unmissverständlich wieder und stimmt mit den Vorgaben des Bundesgerichts überein.

Da es sich nur um eine Präzisierung, nicht aber um eine Praxisänderung handelt, gilt diese Präzisierung für alle offenen Verfahren.