

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_1\\_weisungen\\_stg\\_einkommenssteuer\\_gebaeudeunterhalt.html](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_1_weisungen_stg_einkommenssteuer_gebaeudeunterhalt.html)

## Abzug für Gebäudeunterhalt - Allgemeines

Der Pauschalabzug ist auf Liegenschaften, die sich im Privatvermögen der steuerpflichtigen Person befinden, beschränkt. Der Pauschalabzug kann nur bei selber bewohnten oder vermieteten Gebäuden gewährt werden, nicht jedoch bei verpachteten Liegenschaften oder für den Unterhalt von selbständigen und dauernden Rechten (LGVE 1985 II Nr. 15 E. 2).

Für Gebäude, die zum Geschäftsvermögen gehören, können nur die tatsächlichen Kosten abgezogen werden.

Wird der Gebäudeunterhalt zum Teil von der Mieterschaft oder von Dritten getragen, ohne dass eine entsprechende Gegenleistung erbracht wird, ist der Pauschalabzug für Gebäudeunterhalt angemessen zu kürzen (§ 10 Abs. 3 StV). Bei Geschäftsmiete, bei der die Mieterschaft die Unterhaltskosten trägt, ist der Pauschalabzug ausgeschlossen, auch wenn die Liegenschaft zum Privatvermögen gehört (BGE 2C\_996/2012 vom 19.4.2013; ASA 63, 736). Bei der direkten Bundessteuer ist kein Pauschalabzug möglich für Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden (Art. 4 Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer; SR 642.116).

Ist eine Liegenschaft mit einer Nutzniessung belastet, steht der Abzug für den Gebäudeunterhalt für die von ihnen getragenen Unterhaltskosten den Eigentümerinnen und Eigentümern zu, auch wenn sie für das nutzniessungsbelastete Grundstück selbst nicht steuerpflichtig sind (VGE vom 21.9.1999 i.S. W. sowie BGE vom 17.9.1999 i.S. S.). In diesem Fall entfällt der Pauschalabzug beim Nutzniesser.

Beim Vorliegen eines Wohnrechts kann der Abzug für Gebäudeunterhalt von der wohnrechtsgebenden Person oder von der wohnrechtsberechtigten Person geltend gemacht werden. Entscheidend ist, wer die anfallenden Kosten trägt.

Bei einer im Gesamteigentum eines Konkubinatspaares stehenden Liegenschaft ist davon auszugehen, dass ohne andere vertragliche Abmachung die Liegenschaftsunterhaltskosten entsprechend dem Gesellschaftsanteil getragen werden. Bei einer hälftigen Beteiligung sind daher die Liegenschaftsunterhaltskosten beiden Konkubinatspartnern je zur Hälfte anzurechnen. Damit wird der Liegenschaftskostenabzug als Korrelat der Mietwertbesteuerung betrachtet (BLStP XII 242).

Bei Liegenschaften, für die der Pauschalabzug möglich ist (s. oben), kann in jeder Steuerperiode zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug gewählt werden. Es kann damit für jede Steuerperiode und für jede Liegenschaft vom Pauschalabzug zum Abzug der tatsächlichen Kosten und umgekehrt gewechselt werden. Diese Wechsellmöglichkeit besteht gestützt auf BGE 2C\_91/2012 vom 17.8.2012 ab der Steuerperiode 2012 sowie für alle noch nicht rechtskräftigen Veranlagungen früherer Steuerperioden. Rechtskräftige Veranlagungen

der Steuerperioden 2012 (sofern 2012 ausnahmsweise bereits veranlagt) und früher können dagegen nicht mehr revidiert werden.