

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_verwaehrungdesgrundstuecks.html

Aufwendungen für Behebung der beim Erwerb vorhandenen grossen Verwahrlosung des Grundstücks (bis 31.12.2009)

Erwerb im Sinne dieser Bestimmung kann auch eine steueraufschiebende Handänderung sein. Die Nichtberücksichtigung der bei Erwerb durch steueraufschiebende Handänderung getätigten Aufwendungen für Unterhaltsarbeiten hätte sonst zur Folge, dass solche Aufwendungen aus steuersystematischen Gründen weder bei der Einkommens-, noch bei der Grundstückgewinnsteuer angerechnet worden wären. 17

Aufwendungen, die rein technisch gesehen Unterhaltskosten darstellen, sind anrechenbare Aufwendungen im Sinne dieser Bestimmung, wenn sie das Grundstück im Vergleich zu seinem Zustand im Zeitpunkt des Erwerbes verbessern. Dies trifft insbesondere bei Ausgaben für die Instandstellung neu erworbener Grundstücke und Gebäude, deren Unterhalt bisher vernachlässigt worden ist, zu. In der Praxis dürfte es allerdings nicht immer leicht sein, festzustellen, ob solche Aufwendungen eine Verbesserung des Zustandes eines Grundstücks oder Gebäudes im Vergleich zu seinem Zustand beim Erwerb bewirkt haben. Je grösser der zeitliche Abstand zwischen dem Erwerb des Grundstücks und den darauf auszuführen Arbeiten ist, desto mehr spricht die Vermutung, besonders bei masslich nicht stark ins Gewicht fallenden Aufwendungen, für blosser Unterhaltsarbeiten. Bei unmittelbar nach dem Erwerb ausgeführten grösseren Arbeiten spricht die Vermutung hingegen für wertvermehrnde Aufwendungen. Kosten für die vollständige Instandstellung eines im Unterhalt bisher vernachlässigten Hauses im Anschluss an den Erwerb stellen gemäss der bis 2009 gültigen Dumont-Praxis keine bei der Veranlagung der Einkommenssteuer abzugsberechtigten Unterhaltskosten dar; sie sind bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer als wertvermehrnde Aufwendungen zu berücksichtigen (BGE 123 II 218; BGE 108 Ib 316; VGE vom 12.3.1992 i.S. S.; VGE vom 26.6.1985 i.S. K.; RE 1971/73 Nr. 69; LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 39 Nr. 4 Ziff. 1.2). Zu prüfen ist jeweils, ob bereits Unterhaltskosten bei der Einkommenssteuer abgezogen wurden. Ist dies der Fall, ist der Abzug auf den wertvermehrnden Aufwand bzw. Anteil beschränkt (§ 13 Abs. 2). 18

§ 13 Abs. 1 Ziff. 4 GGStG wurde im Zusammenhang mit der Abschaffung der Dumont-Praxis (vgl. LU StB Weisungen Bd. 1 StG § 39 Nr. 4 Ziff. 1.2) per 1.1.2010 aufgehoben, da ab 2010 sämtliche Instandstellungskosten ausschliesslich im Rahmen der Einkommenssteuer abzugsfähig sind. Die vor 2010 getätigten Instandstellungsaufwendungen, welche im Rahmen der Einkommenssteuer aufgrund der Dumont-Praxis nicht abgezogen werden konnten, können noch bei einer steuerbegründeten Veräusserung ab 2010 geltend gemacht werden (als Aufwendungen für dauernde Wertvermehrung gemäss § 13 Abs. 1 Ziff. 3 GGStG). 18a