



Unterhalt bei neu erworbenen Liegenschaften

Das Bundesgericht hat die sogenannte Dumont-Praxis neu beurteilt mit Urteil vom 2.2.2005: Periodischer Unterhalt, der zur Erhaltung des bisherigen Zustandes dient darf vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Nicht jedoch das Nachholen von unterbliebenem Unterhalt.

Das bezweckt die Gleichbehandlung zwischen Eigentümer, der eine Liegenschaft in einem schlechten Zustand kauft, um diese zu renovieren und demjenigen, der eine Liegenschaft nach der Renovation zu einem höheren Preis kauft.

Bei den Staatssteuern und bei der direkten Bundessteuer können Aufwendungen, die unmittelbar nach dem Kauf einer verwahrlosten oder vernachlässigten und nicht mehr bewohnbaren Liegenschaft getätigt wurden, steuerlich nicht in Abzug gebracht werden.

Von einer Instandstellung wird ausgegangen, wenn die Aufwendungen zu einer Erhöhung des Mietertrages führen, die Liegenschaft einer anderen Nutzung zugeführt wird oder der Basiswert ansteigt.

Wir beraten Sie gerne und suchen gemeinsam mit Ihnen die optimale Lösung. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

Im April 2006

KAISER BUCHHALTUNGEN GMBH, Winterthur