

Das Steueramt akzeptiert nur eine Art von Abzug

Immobilienbesitzer können die Unterhaltskosten als Pauschale abziehen oder aufgrund der effektiven Kosten. Eine Mischform ist nicht zulässig.

Fritz Gubler besitzt ein Mehrfamilienhaus in Gossau ZH, das er vermietet. Jahrelang hatte er für seine Liegenschaft die Unterhaltspauschale vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht. Der Kanton Zürich lässt 20 Prozent als Pauschalabzug zu. Bei vermieteten Objekten wird die Pauschale vom Brutto-Mietertrag abgezogen, bei einer selbstbewohnten Liegenschaft vom Eigenmietwert.

Mit der Pauschale sind die Kosten für alle Renovations-, Reparatur- und Umgebungsarbeiten abgedeckt, die der Eigentümer oder Vermieter selber tragen muss.

Im Jahr 2016 hatte Gubler nicht alle Wohnungen vermietet. Deswegen fielen Insertionskosten von mehreren Tausend Franken an. Gubler zog den Betrag zusätzlich zur Pauschale als ausserordentlichen Aufwand von seinen Mieteinnahmen ab.

Doch damit hatte er bei den zuständigen Steuerbehörden keinen Erfolg: Sie strichen den Abzug für die Inseratekosten. Grund: Beim Unterhaltsabzug gilt ein striktes Entweder-oder: Entweder man nimmt den Pauschalabzug vor oder man macht den Abzug für die tatsächlich angefallenen Kosten. In diesem Fall muss der Steuerpflichtige den geltend gemachten Aufwand belegen. Eine Mischform ist nicht zulässig. Das gilt auch für ausserordentliche Kosten wie Inserate, die ebenfalls Teil des Liegenschaftsaufwands sind.

Erschienen in K-Geld 1/2018