

Steuerverordnung Nr. 16**Unterhalts-, Betriebs- und
Verwaltungskosten von Liegenschaften
im Privatvermögen**RRB vom 28. Januar 1986

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn
gestützt auf §§ 39 Absätze 3-5, 118 Absatz 2 und 264 Absatz 2 des Geset-
zes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985¹⁾

beschliesst:

I. Gegenstand des Abzuges**§ 1. Allgemein**

Bei Liegenschaften des Privatvermögens können vom Einkommen abgezogen werden:

1. die Unterhaltskosten;
2. die Versicherungsprämien;
3. die Betriebskosten bei Fremdnutzung, sofern der Vermieter dafür aufkommt;
4. die notwendigen Kosten der Verwaltung;
5. Energiesparmassnahmen an bestehenden Bauten im Rahmen von § 6 dieser Verordnung;
6. Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten im Rahmen von § 7 dieser Verordnung.

§ 2. Unterhaltskosten

¹⁾ Unterhaltskosten sind Kosten, die der Werterhaltung dienen; dazu gehören:

- a) die Auslagen für die Behebung von Schäden (Reparaturen);
- b) die Auslagen für jährlich oder periodisch wiederkehrende Erneuerungsarbeiten (wie Neutapezieren, Neuanstrich, Fassadenrenovation);
- c) die Auslagen für den Ersatz bereits vorhandener Anlagen (wie sanitäre Einrichtungen, Kochherde, Heizungsanlagen), soweit sie keinen Mehrwert bewirken;
- d) der Gartenunterhalt (wie Pflege und Ersatz von Pflanzen, die das Jahr überdauern; Zaunreparaturen, Wegausbesserungen), soweit es sich nicht um Betriebskosten bei Eigennutzung (Rasenmähen, Schneeräu-

¹⁾ BGS 614.11.

614.159.16

men, Gartenreinigungs- und -räumungsarbeiten, Aufwand für Blumen- und Gemüsekulturen) handelt;

- e) die Kosten für die Reinigung von Heizung und Kamin (Kaminfeger, Tankrevision) und das Entkalken der Warmwasseranlage.
- f) Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentumsgemeinschaften (Art. 712 1 ZGB)), sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden.²⁾

² Nicht abziehbar sind insbesondere:

- a) wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen (wie Erschliessung, Neubauten) und Verbesserungen (wie Umbauten) von Liegenschaften; wertvermehrende Umbaukosten liegen vor, wenn sie entweder den Gebrauchswert der Liegenschaft erhöhen oder die jährlichen Betriebskosten senken; vorbehalten ist § 6 dieser Verordnung.
- b) Kosten und Abgaben, die mit dem Erwerb oder mit der Veräusserung der Liegenschaft verbunden sind, wie Planungs- und Vermessungskosten, Handänderungssteuer, Amtschreibereigebühren, Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden, Vermittlungsprovisionen.

³ Aufwendungen im Sinne von Absatz 1 gelten als wertvermehrend, soweit sie nicht bloss den Verschleiss seit dem Erwerb durch steuerbegründende Veräusserung im Sinne von § 49 des Gesetzes ausgleichen, insbesondere wenn die Arbeiten in den ersten 5 Jahren seit dem Erwerb ausgeführt werden.³⁾

§ 3. *Versicherungsprämien*

¹ Zu den Versicherungsprämien gehören die jährlichen Prämien für Versicherungen gegen Sachschaden (Gebäudeversicherung, Versicherung gegen Glas- und Wasserschaden) und Haftpflicht des Grundeigentümers.

² Nicht abziehbar sind die Prämien für die Mobiliarversicherung.

§ 4. *Betriebskosten bei Fremdnutzung*

¹ Zu den Betriebskosten gehören

- a) die mit dem Grundbesitz verbundenen wiederkehrenden Abgaben für Gewässerschutz, Strassenbeleuchtung und -reinigung, Kehrrixtabfuhr, Wasserzins;
- b) die Entschädigung an den Hauswart beziehungsweise die Kosten für Reinigung und Pflege von gemeinschaftlichen Räumen, Plätzen und Anlagen wie Rasenmähen, Schneeräumen, Gartenreinigungs- und -räumungsarbeiten, Blumenkulturen.

² Nicht abziehbar sind insbesondere einmalige Grundeigentümerbeiträge wie Perimeterbeiträge an Strassen- und Trottoirbau, Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser, Kanalisation, Gas, Strom, Fernseh-Gemeinschaftsantennen.

§ 5. *Verwaltungskosten*

¹ Zu den Kosten der Verwaltung gehören

- a) die Entschädigung an den Liegenschaftsverwalter;

¹⁾ SR 210.

²⁾ § 2 Abs. 1 lit. f eingefügt am 18. Oktober 1994; GS 93, 283.

³⁾ § 2 Abs. 3 Fassung vom 18. Oktober 1994.

- b) die Auslagen für Vermietung (Porti, Telefon, Inserate), für Erhebung der Mietzinse und Betreibungen, für Ausweisungen und Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis.

² Nicht abziehbar ist der Wert eigener Arbeit.

§ 6.¹⁾ *Energiesparmassnahmen*

¹ Als Kosten für Energiesparmassnahmen an bestehenden Bauten sind abziehbar:

- a) die Kosten für den Ersatz bestehender Isolationen und von Fenstern durch solche mit besserer Wärmedämmung;
- b) die Kosten für zusätzliche Isolationen, das Anbringen von Fugendichtungen, Fenster- und Rollläden sowie das Erstellen von unbeheizten Windfängen;
- c) die Kosten für zusätzliche Installationen im Heizungssystem, die in erster Linie der Energieeinsparung dienen (wie Regelungsanlagen, Isolationen von Leitungen und Armaturen oder des Heizkessels, Wärmezähler oder thermostatische Heizkörperteile);
- d) die Kosten für den Einbau von Wärmepumpen, Wärmekraftkopplungsanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Wärmerückgewinnungsanlagen sowie für den Anschluss an Fernwärmeversorgungen; ausgenommen sind die Kosten für Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern und Gewächshäusern;
- e) Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, die im Gebäudewert eingeschlossen sind.

² Die anteiligen Kosten für Projektierung, Honorare und Gerüste sind ebenfalls abziehbar.

³ Als Isolationsmassnahme nach Absatz 1 Buchstaben a und b gilt nur, was die beheizten Räume nach aussen abgrenzt (Dach, Dachboden, Aussenwände, Kellerdecke) und der Wärmedämmung in erster Linie dient.

⁴ Wenn die Arbeiten für Energiesparmassnahmen innert 5 Jahren seit dem Erwerb durch steuerbegründende Veräusserung nach § 49 des Gesetzes ausgeführt werden, so kann nur die Hälfte der Kosten abgezogen werden.

§ 7. *Denkmalpflegerische Arbeiten*

Als abziehbare Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten fallen die Mehrkosten in Betracht, die aufgrund behördlicher Anordnungen entstanden sind, soweit der Steuerpflichtige dafür aufkommt.

II. Bemessung des Abzuges

§ 8.²⁾ *Zeitliche Bemessung*

Abgezogen werden können die Kosten für ausgeführte Arbeiten und die Einlagen in den Erneuerungsfonds, die in der Bemessungsperiode in Rechnung gestellt worden sind.

¹⁾ § 6 Fassung vom 18. Oktober 1994; GS 93, 283.

²⁾ § 8 Fassung vom 18. Oktober 1994; GS 93, 283.

614.159.16

§ 9.¹⁾ Anwendung des Pauschalabzuges

¹ Anstelle der tatsächlichen Kosten kann ein Pauschalabzug geltend gemacht werden. Er umfasst die Unterhaltskosten nach § 2, die Versicherungsprämien nach § 3, die Verwaltungskosten nach § 5 sowie die Kosten für Energiesparmassnahmen nach § 6.

² Die Steuerpflichtigen können alle zwei Jahre, jeweils im geraden Steuerjahr, und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

³ Für die ersten 5 vollen Steuerjahre seit dem Erwerb durch steuerbegründende Veräußerung nach § 49 des Gesetzes können die Unterhaltskosten (Ausgleich des Verschleisses seit dem Erwerb) und die übrigen Liegenschaftskosten mit dem Pauschalabzug geltend gemacht werden.

§ 10.²⁾ Ausschluss des Pauschalabzuges

Der Pauschalabzug ist ausgeschlossen für Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden.

§ 11.³⁾ Höhe des Pauschalabzuges

Der Pauschalabzug beträgt

- a) 10% des Bruttoertrages, wenn das Gebäude zu Beginn des Steuerjahres noch nicht 10 Jahre alt ist;
- b) 20% des Bruttoertrages, wenn das Gebäude zu Beginn des Steuerjahres älter ist als 10 Jahre.

² Als Bruttoertrag gilt der Mietwert oder der Mietertrag, d.h. das gesamte Entgelt für die Überlassung der Liegenschaft unter Ausschluss der Nebenkosten.

III. Schlussbestimmung

§ 12. Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1986 in Kraft.⁴⁾ Die Steuerweisung Nr. 18 vom 29. November 1970⁵⁾ wird auf diesen Zeitpunkt aufgehoben.

¹⁾ § 9 Fassung vom 18. Oktober 1994.

²⁾ § 10 Fassung vom 18. Oktober 1994; GS 93, 283.

³⁾ § 11 Fassung vom 18. Oktober 1994.

⁴⁾ Inkrafttreten der Änderungen vom:
- 23. Dezember 1986 am 1. Januar 1987;
- 9. September 1991 am 1. Januar 1992;
- 18. Oktober 1994 am 1. Januar 1995.

⁵⁾ GS 85, 347.