

Einfache Anfrage Hangartner-Altstätten vom 3. Juli 2007

## **Nebenkostenpauschale für Liegenschaftenunterhalt**

Schriftliche Antwort der Regierung vom 11. September 2007

Philipp Hangartner-Altstätten verweist in seiner Einfachen Anfrage vom 3. Juli 2007 auf die mit der Steuererklärung 2006 neu eingeführte Pflicht, die Mieteinnahmen bei vermieteten Wohnliegenschaften inklusive der vereinnahmten Nebenkosten zu deklarieren. Damit würden die Nebenkosten fälschlicherweise zum Gebäudeunterhalt gezählt und seien damit auch in der abziehbaren Unterhaltskostenpauschale von 20 Prozent der Mieterträge enthalten. Dies führe dazu, dass gerade Vermieter von älteren Liegenschaften eher den Abzug der tatsächlichen Kosten in Anspruch nehmen müssen. In diesem Zusammenhang spricht der Fragesteller verschiedene Fragen an.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Die Steuerordnung geht, was die Erfassung der steuerbaren Einkünfte betrifft, grundsätzlich vom sogenannten Bruttoprinzip aus. Erfasst werden somit die Bruttoeinkünfte, die dem Steuerpflichtigen zukommen. Andererseits können alle Aufwendungen, die den Einkünften gegenüberstehen, nach gesetzlicher Vorgabe in Abzug gebracht werden. Allerdings kennt das Steuerrecht aus pragmatischen Gründen Ausnahmen, nämlich dort, wo sich Einkünfte und Abzüge decken, beispielsweise bei der Besteuerung der Löhne. Deshalb muss hier lediglich der Nettolohn II in der Steuererklärung eingesetzt werden.

In der Praxis hatte sich bei der Besteuerung der Liegenschaften gezeigt, dass teilweise die Nettomietzinse deklariert und trotzdem bei den Unterhaltskosten die Nebenkosten geltend gemacht wurden. Die Kontrolle gestaltete sich deshalb mitunter schwierig. Mit der Änderung der Deklarationspflicht wollte das Kantonale Steueramt zur Verbesserung der Transparenz das Bruttoprinzip umsetzen. Rein materiell wäre dies wohl sachgerecht gewesen. Das Steueramt übersah jedoch, dass der Regelung in der Steuerverordnung (abgekürzt StV), wenn auch nicht in aller Klarheit, das Nettoprinzip zugrunde liegt, d.h. die steuerliche Erfassung der Mieteinnahmen ohne gesondert in Rechnung gestellte Nebenkosten. Der Wechsel zur Bruttodeklaration hätte deshalb eine entsprechende Änderung der Steuerverordnung vorausgesetzt. Die Wegleitung ist in dieser Frage also durch die Steuerverordnung nicht gedeckt und deshalb zu korrigieren.

In all den Fällen, wo die tatsächlichen Aufwendungen geltend gemacht wurden, hat die zu Unrecht geänderte Deklarationspflicht keine Auswirkungen. In einzelnen Fällen, wo bisher die Unterhaltskostenpauschale beansprucht wurde, kann die geänderte Berechnungsweise aber zu einer Mehrbelastung führen. Die Veranlagungspraxis wird deshalb ab sofort angepasst. Die Mieteinnahmen werden wieder ohne Berücksichtigung der Nebenkosten ermittelt, die andererseits aber auch keine abzugsfähigen Unterhaltskosten darstellen. Die Abzugspauschale wird nach Massgabe der Mieteinnahmen ohne Nebenkosten ermittelt, und wo diese für die Steuerpflichtigen günstiger ist als die deklarierten tatsächlichen Aufwendungen, wird die Pauschale gewährt. Allenfalls bereits erfolgte Veranlagungen werden von Amtes wegen korrigiert, spätestens mit der nächsten Veranlagung, da sie durch die nicht verordnungskonforme Wegleitung ausgelöst wurden und damit auf einen Verfahrensfehler der Verwaltung zurückzuführen sind.

Die Regierung nimmt in Aussicht, in der Steuerverordnung die Praxis zu präzisieren, insbesondere den Begriff Bruttomiettertrag in Art. 29 Abs. 1 StV zu konkretisieren. Dabei soll an der Nettodeklaration festhalten werden. Die Bruttodeklaration wäre zwar theoretisch sachgerechter, das Nettoprinzip ist jedoch einfacher zu handhaben und deckt sich mit der Praxis zur direkten Bundessteuer. Unzulänglichkeiten in der Deklaration müssen im Einzelfall geklärt werden.