

# Ausführungsbestimmungen über den steuerlichen Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens

vom 3. Januar 1995 (Stand 1. Januar 2011)

*Der Regierungsrat des Kantons Obwalden,*

gestützt auf Artikel 15 Absatz 3 und 5 der Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 18. November 1994<sup>1)</sup>,

*beschliesst:*

## 1. Unterhaltskosten

### Art. 1 *Tatsächliche Kosten*

<sup>1</sup> Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden (Art. 34 Abs. 2 StG). \*

<sup>2</sup> Den Liegenschaften gleichgestellt sind Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB<sup>2)</sup>).

### Art. 2 *Abziehbare Kosten*

<sup>1</sup> Abziehbar sind insbesondere die folgenden Kosten:

a. Unterhaltskosten:

1. Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen,
2. Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds (Art. 712 Bst. I ZGB) von Stockwerkeigentumsgemeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden,

---

<sup>1)</sup> GDB 641.41

<sup>2)</sup> SR 210

3. \* Betriebskosten: Gebühren für Strassenbeleuchtung und -reinigung; Strassenunterhaltskosten; Unterhaltssperimeter; Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten; Entschädigungen an den Hauswart; Kosten der gemeinschaftlich genutzten Räume, des Lifts usw., soweit der Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat;
  - b. Versicherungsprämien: Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand-, Wasserschäden-, Glas- und Haftpflichtversicherungen);
  - c. Kosten der Verwaltung: Auslagen für Porti, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen, Prozesse, Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter usw. (nur die tatsächlichen Auslagen, keine Entschädigung für die eigene Arbeit des Hauseigentümers).
- <sup>2</sup> Nicht abziehbar sind insbesondere die folgenden Unterhaltskosten:
- a. \* ...
  - b. einmalige Beiträge des Grundeigentümers, wie Strassen-, Trottoir-, Perimeter-, Werkleitungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung, Wasser, Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen usw.;
  - c. Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten;
  - d. Wasserzinsen, ausser diejenigen, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf die Mieter überwälzt.

### **Art. 3**      *Pauschalabzug*

<sup>1</sup> Anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien sowie der den Unterhaltskosten gleichgestellten energiesparenden Investitionen (Art. 6 ff. dieser Ausführungsbestimmungen) kann der Steuerpflichtige einen Pauschalabzug geltend machen (Art. 34 Abs. 4 StG).

<sup>2</sup> Dieser Pauschalabzug beträgt: \*

- a. wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode bis zehn Jahre alt ist: zehn Prozent vom Brutto-Mietertrag bzw. -Mietwert;
- b. wenn das Gebäude in diesem Zeitpunkt älter ist als zehn Jahre: 20 Prozent vom Brutto-Mietertrag bzw. -Mietwert.

**Art. 4**      *Wahlmöglichkeit des Steuerpflichtigen*

<sup>1</sup> Der Steuerpflichtige kann in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

**Art. 5**      *Ausschluss des Pauschalabzugs*

<sup>1</sup> Ein Pauschalabzug kommt nicht in Betracht für Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden.

**2. Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen****Art. 6**      *Begriff der Investitionen*

<sup>1</sup> Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden.

**Art. 7**      *Ausschluss subventionierter Investitionen*

<sup>1</sup> Werden die in Art. 6 dieser Ausführungsbestimmungen erwähnten Massnahmen durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, so kann der Abzug nur auf dem Teil geltend gemacht werden, der vom Steuerpflichtigen selbst zu tragen ist.

**Art. 8**      *Festlegung der Investitionen im einzelnen*

<sup>1</sup> Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind insbesondere:

- a. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, wie:
  1. Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich,
  2. Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend,
  3. Anbringen von Fugendichtungen,
  4. Einrichten von unbeheizten Windfängen,

5. Ersatz von Jalousieläden, Rollläden;
- b. Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen, wie zum Beispiel:
  1. Ersatz des Wärmeerzeugers,
  2. Ersatz von Wassererwärmern, ausgenommen der Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Wassererwärmer,
  3. Anschluss an eine Fernwärmeversorgung,
  4. Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Als zu fördernde erneuerbare Energien gelten: Sonnenenergie, Geothermie, mit oder ohne Wärmepumpen nutzbare Umgebungswärme, Windenergie und Biomasse (eingeschlossen Holz oder Biogas).

**Art. 9 \*** ...

### **3. Schlussbestimmungen**

**Art. 10** *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Diese Ausführungsbestimmungen treten rückwirkend auf den 1. Januar 1995 in Kraft.

#### ***Weitere Informationen zum Erlass***

*Ursprüngliche Fundstelle: OGS 1995, 58*

*geändert durch:*

*- Nachtrag vom 20. März 2001, in Kraft rückwirkend seit 1. Januar 2001 (OGS 2001, 32),*

*- Nachtrag vom 5. Dezember 2006, in Kraft seit 1. Januar 2007 (OGS 2006, 86),*

*- Nachtrag vom 18. Oktober 2011, in Kraft rückwirkend ab 1. Januar 2011 (OGS 2011, 55)*

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
03.01.1995	01.01.1995	Erlass	Erstfassung	OGS 1995, 58
20.03.2001	01.01.2001	Art. 3 Abs. 2	geändert	OGS 2001, 32
05.12.2006	01.01.2007	Art. 2 Abs. 1, a., 3.	geändert	OGS 2006, 86
18.10.2011	01.01.2011	Art. 1 Abs. 1	geändert	OGS 2011, 55
18.10.2011	01.01.2011	Art. 2 Abs. 2, a.	aufgehoben	OGS 2011, 55
18.10.2011	01.01.2011	Art. 9	aufgehoben	OGS 2011, 55

**Änderungstabelle - Nach Artikel**

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	03.01.1995	01.01.1995	Erstfassung	OGS 1995, 58
Art. 1 Abs. 1	18.10.2011	01.01.2011	geändert	OGS 2011, 55
Art. 2 Abs. 1, a., 3.	05.12.2006	01.01.2007	geändert	OGS 2006, 86
Art. 2 Abs. 2, a.	18.10.2011	01.01.2011	aufgehoben	OGS 2011, 55
Art. 3 Abs. 2	20.03.2001	01.01.2001	geändert	OGS 2001, 32
Art. 9	18.10.2011	01.01.2011	aufgehoben	OGS 2011, 55