

Ausführungsbestimmungen über den steuerlichen Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens

vom 3. Januar 1995 (Stand 1. Januar 2025)

Der Regierungsrat des Kantons Obwalden,

gestützt auf Artikel 15 Absatz 3 und 5 der Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 18. November 1994¹⁾,

beschliesst:

1. Unterhaltskosten

Art. 1 *Tatsächliche Kosten*

¹ 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). *

² Den Liegenschaften gleichgestellt sind Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB²⁾).

Art. 2 *Abziehbare Kosten*

¹ 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,

¹⁾ GDB 641.41

²⁾ SR 210

3. * Betriebskosten: Gebühren für Strassenbeleuchtung und -reinigung; Strassenunterhaltskosten; Unterhaltsperimeter; 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).
- ² 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*

¹ Die steuerpflichtige Person kann anstelle der tatsächlichen Kosten einen Pauschalabzug geltend machen für: *

- a. * den Unterhalt;
- b. * die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften;
- c. * die Verwaltung durch Dritte;
- d. * Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen;
- e. * Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau;
- f. * den Vortrag von Investitions- und Rückbaukosten, wodurch der Vortrag verfällt;
- g. * Versicherungsprämien.

² 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*

¹ 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*

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

2. Dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienende Investitionen *

Art. 6 *Begriff der Investitionen*

¹ 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*

¹ 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 *Massnahmen im Einzelnen **

¹ 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. * Austausch durch energetisch bessere Jalousieläden, Rollläden;
- b. Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen, wie zum Beispiel:
 - 1. Ersatz des Wärmeerzeugers,
 - 2. * Ersatz von Wassererwärmern,
 - 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. 8a * *Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau*

¹ Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls.

² Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

³ Die steuerpflichtige Person hat der zuständigen Steuerbehörde die abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung auszuweisen.

⁴ Rückbaukosten sind nur insoweit abziehbar, als der Ersatzneubau durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen wird.

Art. 8b * *Ersatzneubau*

¹ Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist.

Art. 8c * *Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten*

¹ Können die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Investitionskosten oder die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

² Können die übertragenen Kosten auch in dieser Steuerperiode nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

³ Der Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist.

⁴ Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode kein Pauschalabzug geltend gemacht werden.

⁵ Erfolgt nach Vornahme des Ersatzneubaus ein Wohnsitzwechsel innerhalb der Schweiz oder eine Eigentumsübertragung der Liegenschaft, so behält die steuerpflichtige Person das Recht, die verbleibenden übertragbaren Kosten abzuziehen. Dies gilt auch bei Wegzug ins Ausland, wenn die Liegenschaft im Eigentum der steuerpflichtigen Person verbleibt.

Art. 9 * ...**3. Schlussbestimmungen****Art. 10** *Inkrafttreten*

¹ 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),*
- Mantelerlass über die Anpassung von Ausführungsbestimmungen im Steuerbereich vom 26. November 2024, in Kraft seit 1. Januar 2025 (OGS 2024, 38)*

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
26.11.2024	01.01.2025	Art. 3 Abs. 1	geändert	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Art. 3 Abs. 1, a.	eingefügt	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Art. 3 Abs. 1, b.	eingefügt	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Art. 3 Abs. 1, c.	eingefügt	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Art. 3 Abs. 1, d.	eingefügt	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Art. 3 Abs. 1, e.	eingefügt	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Art. 3 Abs. 1, f.	eingefügt	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Art. 3 Abs. 1, g.	eingefügt	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Titel 2.	geändert	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Art. 8	Titel geändert	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Art. 8 Abs. 1, a., 5.	geändert	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Art. 8 Abs. 1, b., 2.	geändert	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Art. 8a	eingefügt	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Art. 8b	eingefügt	OGS 2024, 38
26.11.2024	01.01.2025	Art. 8c	eingefügt	OGS 2024, 38

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. 1	26.11.2024	01.01.2025	geändert	OGS 2024, 38
Art. 3 Abs. 1, a.	26.11.2024	01.01.2025	eingefügt	OGS 2024, 38
Art. 3 Abs. 1, b.	26.11.2024	01.01.2025	eingefügt	OGS 2024, 38
Art. 3 Abs. 1, c.	26.11.2024	01.01.2025	eingefügt	OGS 2024, 38
Art. 3 Abs. 1, d.	26.11.2024	01.01.2025	eingefügt	OGS 2024, 38
Art. 3 Abs. 1, e.	26.11.2024	01.01.2025	eingefügt	OGS 2024, 38
Art. 3 Abs. 1, f.	26.11.2024	01.01.2025	eingefügt	OGS 2024, 38
Art. 3 Abs. 1, g.	26.11.2024	01.01.2025	eingefügt	OGS 2024, 38
Art. 3 Abs. 2	20.03.2001	01.01.2001	geändert	OGS 2001, 32
Titel 2.	26.11.2024	01.01.2025	geändert	OGS 2024, 38
Art. 8	26.11.2024	01.01.2025	Titel geändert	OGS 2024, 38
Art. 8 Abs. 1, a., 5.	26.11.2024	01.01.2025	geändert	OGS 2024, 38
Art. 8 Abs. 1, b., 2.	26.11.2024	01.01.2025	geändert	OGS 2024, 38
Art. 8a	26.11.2024	01.01.2025	eingefügt	OGS 2024, 38
Art. 8b	26.11.2024	01.01.2025	eingefügt	OGS 2024, 38
Art. 8c	26.11.2024	01.01.2025	eingefügt	OGS 2024, 38
Art. 9	18.10.2011	01.01.2011	aufgehoben	OGS 2011, 55