



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Service cantonal des contributions
Bureau des juristes
027 606 26 76

Kantonale Steuerverwaltung
Rechtsabteilung
027 606 26 76

Informationen

Liegenschaftsunterhaltskosten – Änderung der Rechtsprechung

Mindestens seit 2011 war es Praxis des Bundesgerichts, den Abzug zu verweigern, wenn die durchgeführten Arbeiten wirtschaftlich einem Neubau gleichzusetzen sind. Die Verweigerung des Abzugs erstreckte sich dann auch auf die Arbeiten, die für sich alleine genommen jedoch Liegenschaftsunterhaltskosten darstellten. Das Bundesgericht bestätigte diese Praxis in seinem Urteil "Agten" vom 21. September 2022, das den Einschätzern Ende letzten Jahres mitgeteilt wurde.

In einem Urteil vom 23. Februar 2023 änderte das Bundesgericht seine Rechtsprechung und entschied, dass die obige Praxis in Wirklichkeit gegen den Willen des Gesetzgebers verstösst.

Aus dieser neuen Rechtsprechung leitet sich ab, dass alle durchgeführten Arbeiten einzeln auf der Grundlage ihres technischen und objektiven Charakters beurteilt werden müssen. Selbst wenn es sich um eine umfassende Renovierung, einen Umbau oder eine Vergrösserung handelt, darf nur der Abzug der Kosten verweigert werden, die den Wert der Immobilie tatsächlich erhöhen.

Im Gegensatz zu den im Dezember gemachten Ausführungen ist es daher nicht mehr möglich, den gesamten Abzug mit der Begründung zu verweigern, dass die Baukosten höher sind als der Kaufpreis des Gebäudes oder dass die Bauarbeiten als Ganzes einem Neubau gleichgestellt werden können.

Die noch ausstehenden Fälle müssen im Einklang mit dem Urteil vom 23. Februar 2023 behandelt werden.

Wir werden dieses Thema auch bei den Informationsveranstaltungen für die Einschätzer im Mai ansprechen.

30. März 2023

Yanick Dubuis
Verantwortlicher Rechtsdienst