

# Steuerliche Behandlung der Nebenkosten bei Vermietung

Alle Jahre wieder ist die Steuererklärung einzureichen. Die Vermieter erwartet jedes Mal aufs neue ein administrativer Zusatzaufwand. Im folgenden wird dargestellt, wie das steuerbare Einkommen aus Vermietung bei Anwendung des Pauschalabzuges korrekt berechnet wird.



*Von Patrick Zadrazil  
Rechtskonsulent  
HEV Schweiz, Zürich*

## Grundsatz

Es sind sämtliche Miet- und Pachtzinseinnahmen steuerbar, wobei die Gewinnungskosten abziehbar sind. Gewinnungskosten sind die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte sowie die Unterhaltskosten und die vom Eigentümer getragenen Betriebskosten. Für Liegenschaften im Privatvermögen, die überwiegend privat genutzt werden, kann anstelle der effektiven Kosten ein Pauschalabzug geltend gemacht wer-

den, wobei hier die kantonalen Eigenheiten zu beachten sind. Mit dem Pauschalabzug sind dann sämtliche Unterhaltskosten, Versicherungsprämien, Drittverwaltungskosten sowie Umweltschutz- und Energiesparmassnahmen gedeckt.

Zudem sind auch die Schuldzinsen als Gewinnungskosten abzugsfähig. Der Schuldzinsabzug ist dabei nach oben limitiert und darf den Bruttoertrag aus beweglichem und unbeweglichem Privatvermögen (inklusive Eigenmietwert) und zusätzlichen 50'000 Franken nicht übersteigen.

## Effektive Kosten

Der Steuerpflichtige ist – wie bereits erwähnt – berechtigt, anstatt die effektiven Unterhaltskosten, Versicherungs-

prämien und Drittverwaltungskosten abzuziehen, eine Pauschale in Abzug zu bringen. In den meisten Kantonen steht es dem Steuerpflichtigen zudem frei, jährlich zwischen dem Pauschalabzug und der effektiven Abrechnung zu wechseln («Wechselpauschale»). Rechnet der Eigentümer nun die Unterhaltsaufwendungen, die Drittverwaltungskosten und die Versicherungsprämien effektiv ab, werden sich kaum je Probleme stellen, da er automatisch auch die übrigen Gewinnungskosten und insbesondere auch die von ihm bezahlten Betriebskosten in Abzug bringen wird, die für das Mietobjekt anfallen.

## Pauschalabzug

Die Ausgangslage ist demgegenüber bei Anwendung der Pauschale anders: Vielfach wird der Eigentümer zur Ermittlung der steuerbaren Mieteinnahmen die Unterhaltspauschale vom jährlichen Nettomietzins in Abzug bringen. Dies dürfte oft zu einem falschen Ergebnis führen, da der Nettomietzins in der Regel noch diverse Betriebskosten beinhaltet, die der Vermieter bezahlt. Ist dies der Fall, sind vom Nettomietzins vorgängig die nicht dem Mieter auferlegten Betriebskosten abzuziehen, bevor die Unterhaltspauschale abgezogen wird. Ansonsten versteuert man fälschlicherweise ein zu hohes Mieteinkommen.

## Abzugsberechtigte Betriebskosten

Im wesentlichen können vor dem Abzug der Unterhaltspauschale die folgenden Betriebskosten als Gewinnungskosten von den Mietzinseinnahmen abgezogen werden, wenn diese nicht vom Mieter selber bezahlt werden:

- Verbrauchskosten für Gas und Heizöl (inkl. Heiz- und Warmwasserkosten)
- Verbrauchskosten für Allgemeinstrom (Beleuchtung, Waschmaschine etc.)
- Verbrauchskosten für Wasser und Abwasser (inkl. Waschmaschine) sowie Kehricht
- Grundgebühren für Wasser, Abwasser (ARA-Gebühren), Entwässerung, Strom, Erdgas, Fernheizung und Kehricht
- Grundgebühren für die Feuerschau und die Kaminfegerkosten
- Kosten für die Vermietung, Erhebung der Mietzinse, Betreibungen, Ausweisungen und Prozesse mit Mietern

## Ein Beispiel

Ein Eigentümer vermietet eine Wohnung zu einem Nettomietzins von 1200 Franken pro Monat inklusive Nebenkosten. Dies ergibt jährliche Mietzinseinnahmen von 14'400 Franken. Dem Eigentümer fallen monatlich 200 Franken als Betriebskosten an, die er selber bezahlt und die im Nettomietzins inbegriffen sind. Vergisst nun der Eigentümer die Betriebskosten in Abzug zu bringen, beträgt der zu versteuernde Mietertrag nach Abzug einer Unterhaltspauschale von 20% 11'520 Franken.

Zieht der Vermieter jedoch zuvor von den 14'400 Franken Mietzinseinnahmen die im Nettomietzins enthaltenen Betriebskosten in der Höhe von 2400 Franken (12 x 200 Franken) ab, ist die Unterhaltspauschale von 12'000 Franken abzuziehen, was einen steuerbaren Mietertrag von 9600 Franken ergibt, womit sich das steuerbare Einkommen um 1920 Franken vermindert.

- Kosten für die Treppenhausreinigung und die Reinigung von weiteren allgemeinen Räumen (Vorräume, Kellerräume und Estrich)
- Die übrigen Kosten der Hauswartung (ohne Kosten für Gartenunterhalt und Umgebungspflege)
- Kanalisationsgebühren

(Vgl. hierzu auch die kantonalen Merkblätter, wie etwa das «Merkblatt des Kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften» des Kantons Zürich vom 31. August 2006.)

### Kein Doppelabzug

Wichtig ist, dass diese Kosten nur abgezogen werden können, wenn sie tatsächlich vom Eigentümer und nicht vom Mieter bezahlt werden. Eine entsprechende Aufstellung ist auf einem Beiblatt zur Steuererklärung einzureichen; dies erspart unnötige Rückfragen.

Entgegen der Ansicht einzelner kantonalen Steuerämter müssen vom Vermieter bezahlte Kaminfegergebühren ebenfalls als Betriebskosten abziehbar sein, da diese reine Gewinnungskosten sind und nicht etwa Lebenshaltungskosten des Vermieters darstellen. Zu beachten ist auch, dass eigentliche Unterhaltskosten, Versicherungsprämien oder Drittverwaltungskosten, die in den Pauschalabzug fallen, nicht abgezogen werden; ein solcher Doppelabzug ist unzulässig

und wird von den Steuerbehörden nicht akzeptiert.

### Nebenkosten ausscheiden

Wenn man heute noch gar keine bzw. noch nicht alle Nebenkosten ausgeschieden hat, empfiehlt es sich mit Blick auf die Steuererklärung, bei Neuabschlüssen von Mietverträgen die Nebenkosten umfassend auszuschneiden und hierfür Akontozahlungen des Mieters festzulegen. Dies vermeidet unnötige Diskussionen mit dem Steuerkommissär.

Zu beachten ist, dass das Mietrecht festhält, dass nur diejenigen Nebenkosten geschuldet sind, welche im Mietvertrag ausdrücklich aufgeführt sind. Das bedeutet, dass alle Nebenkosten im einzelnen aufzuführen sind; ein globaler Hinweis «Akonto Nebenkosten»

reicht also nicht aus. Dabei geht das Mietrecht vom Grundsatz aus, dass es sich bei den Nebenkosten um die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters handelt für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache in Zusammenhang stehen, und für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben. Nebenkostenfähig sind damit im allgemeinen diejenigen Kosten für die Leistungen des Vermieters oder von Dritten, welche sich aus der Versorgung, der Entsorgung, der Reinigung und den übrigen gewöhnlichen Unterhaltsarbeiten ergeben. Neben den im Gesetz ausdrücklich aufgeführten Heizungs- und Warmwasserkosten können somit im Mietvertrag auch die diesbezüglichen Nebenkosten ausgeschieden werden.

Hat der Vermieter aktuell keine Nebenkosten ausgeschieden, kann er diese mittels amtlichen Formular auf den nächsten Kündigungstermin einführen, wenn er den Nettomietzins im Gegenzug dementsprechend senkt. Dabei sollen die Akontozahlungen den zu erwartenden Heiz- und Nebenkosten möglichst entsprechen.

[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch) •

## Der Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV)

Der HEV ist die Nr. 1 für Haus- und Stockwerkeigentümer, Vermieter und zukünftige Eigentümer. Über 285'000 Mitglieder machen den HEV zur stärksten Organisation in Sachen Wohn- und Hauseigentum. Der Verband engagiert sich auf allen Ebenen für die Interessen seiner Mitglieder. Insbesondere setzt er sich gegen die zunehmenden fiskalischen Belastungen der Hauseigentümer ein. Die Mitglieder erhalten jederzeit kompetente Auskunft über alle mit dem Haus- und Stockwerkeigentum zusammenhängenden Fragen. Zudem haben sie Anrecht auf unentgeltliche telefonische Rechtsauskunft. Mit seiner Zeitung «Der Schweizerische Hauseigentümer», zahlreichen Publikationen, Merkblättern und Kursen informiert der HEV umfassend über alle Belange rund um Haus und Wohnung.

Hauseigentümergeverband Schweiz · Mühlebachstrasse 70 · CH-8032 Zürich  
Tel. +41 44 254 90 20 · [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch) · [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)