

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 30. Juni 2009

Nr. 2009/1236

### **Änderung der Steuerverordnung Nr. 16: Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Liegenschaften im Privatvermögen**

---

#### **1. Erwägungen**

Gemäss § 39 Abs. 3 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985 (BGS 614.11., StG) können bei Liegenschaften u.a. die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die notwendigen Kosten der Verwaltung abgezogen werden. Der Abzug dieser Kosten ist in der Steuerverordnung Nr. 16 über Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Liegenschaften im Privatvermögen vom 28. Januar 1986 (BGS 614.159.16; StVo Nr. 16) näher geregelt. Danach sind Unterhaltskosten Kosten, die zur Werterhaltung der Liegenschaften aufgewendet werden wie Auslagen für die Behebung von Schäden, für wiederkehrende Erneuerungsarbeiten (z.B. Neuanstriche) oder für den Ersatz bereits vorhandener Anlagen oder Einrichtungen (§ 2 Abs. 1 StVo Nr. 16). Sie sind abzugrenzen von den nicht abziehbaren Aufwendungen, die eine Wertvermehrung der Liegenschaft bewirken, z.B. den Kosten für Erschliessungen, Bauten, Um-, An- und Ausbauten (§ 2 Abs. 2 StVo Nr. 16). Eine jahrzehntelange, 1997 durch das Bundesgericht präzisierende Gerichts- und Verwaltungspraxis beurteilte aufgrund einer subjektiv-wirtschaftlichen Betrachtungsweise Kosten, die in den ersten fünf Jahren seit dem Erwerb für die Instandstellung einer Liegenschaft aufgewendet werden, als wertvermehrend, wenn der bisherige Eigentümer sie im Unterhalt vernachlässigt hatte (sog. Dumont-Praxis; BGE 123 II 218, Erw. 1). Dementsprechend können diese Kosten nicht abgezogen werden. Die Dumont-Praxis ist in § 2 Abs. 3 StVo Nr. 16 ausdrücklich kodifiziert.

Die Dumont-Praxis ist seit einiger Zeit politisch unter Druck geraten und inzwischen durch den Bundesgesetzgeber aufgehoben worden. Das Bundesgesetz über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften vom 3. Oktober 2008 (AS 2009 1515) ändert die entsprechenden Bestimmungen im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) und im Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG; SR 642.14). Die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften können danach ausdrücklich abgezogen werden (Art. 32 Abs. 2 DBG; Art. 9 Abs. 3 Einleitung StHG). Die geänderten Bestimmungen treten am 1. Januar 2010 in Kraft und sind innert der zweijährigen Übergangsfrist in das kantonale Recht zu überführen.

Es erscheint nun aber wenig sinnvoll zu sein, die zweijährige Übergangsfrist auszuschöpfen oder mit der Aufhebung der Dumont-Praxis noch ein Jahr bis zur nächsten Revision des Steuergesetzes zu warten, die wegen der Umsetzung der Unternehmenssteuerreform II anfangs 2011 in Kraft treten wird. Denn in dieser Phase müssten die Veranlagungsbehörden den gleichen Sachverhalt für die Staats- und die direkte Bundessteuer unterschiedlich beurteilen. Das würde bei den betroffenen Steuerpflichtigen auf wenig Verständnis stossen und zusätzlichen Verwaltungsaufwand verursachen.

Obwohl mit einem Minderertrag von jährlich rund zwei Mio. Franken zu rechnen ist, erscheint es deshalb gerechtfertigt, die Dumont-Praxis bei der Staatssteuer bereits auf anfangs 2010, gleichzeitig wie bei der direkten Bundesteuer, aufzuheben. Da das Steuergesetz den Begriff der Unterhaltskosten nicht näher definiert, ist dies mit einer Änderung der entsprechenden Verordnungsbestimmung möglich.

## **2.        Beschluss**

Siehe nächste Seite.

## Änderung der Steuerverordnung Nr. 16: Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Liegenschaften im Privatvermögen

RRB Nr. 2009/1236 vom 30. Juni 2009

---

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn

gestützt auf §§ 39 Absätze 3-5, 118 Absatz 2 und 264 Absatz 2 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985<sup>1)</sup>

beschliesst:

### I.

Die Steuerverordnung Nr. 16: Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Liegenschaften im Privatvermögen vom 28. Januar 1986<sup>2)</sup> wird wie folgt geändert:

§ 2 Absatz 3 lautet neu:

<sup>3</sup> Kosten im Sinne von Absatz 1 können auch dann abgezogen werden, wenn sie in den ersten fünf Jahren seit dem Erwerb für die Instandstellung einer Liegenschaft aufgewendet werden, deren Unterhalt der bisherige Eigentümer vernachlässigt hat.

### II.

Diese Änderung tritt am 1. Januar 2010 in Kraft. Vorbehalten bleibt das Einspruchsrecht des Kantonsrates.



Andreas Eng  
Staatschreiber

### Verteiler RRB

Steueramt (20)  
Finanzdepartement  
Parlamentsdienste  
Fraktionspräsidien (5)  
Staatskanzlei (fue, Einleitung Einspruchsverfahren)  
GS  
BGS

<sup>1)</sup> BGS 614.11.

<sup>2)</sup> BGS 614.15916.

Drucksachenverwaltung

Veto Nr. 201      Ablauf der Einspruchsfrist: 18. September 2009.

**Verteiler Verordnung**

Steueramt (250)

Finanzdepartement (2)

Amt für Finanzen

Kantonal Finanzkontrolle (4)

Staatssteuerregisterführer (125)

Kant. Steuergericht (12)

Amt für Informatik und Organisation

Eidg. Steuerverwaltung, Abt. Grundlagen (6, Versand durch Steueramt)