

## **Unterhaltskosten von Liegenschaften; Schallschutzmassnahmen und Entschädigungszahlungen wegen Fluglärms (Praxishinweis)**

**19.07.2012**

**Die Kosten für passive Schallschutzmassnahmen, welche von der Flughafenbetreiberin zu tragen sind, können vom Grundeigentümer nicht als Unterhaltskosten in Abzug gebracht werden.**

Gemäss § 30 Abs. 2 StG können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abzugsfähig sind.

Grundsätzlich stellen die Kosten des Grundeigentümers für den Bau von passiven Schallschutzeinrichtungen (Schallschutzwände, -fenster) bei Überschreitung der massgebenden Lärmgrenzwerte werterhaltende und damit abzugsfähige Unterhaltskosten im Sinn von § 30 Abs. 2 StG dar. Diese sind jedoch generell nur in jenem Umfang abzugsfähig, als sie nicht durch Drittleistungen gedeckt werden. Die Kosten für passive Schallschutzmassnahmen, welche von der Flughafenbetreiberin zu tragen sind, können vom Grundeigentümer nicht als Unterhaltskosten in Abzug gebracht werden. Die Leistungen der Flughafenbetreiberin stellen für den Grundeigentümer aber auch kein steuerbares Einkommen dar.

Wird der Grundeigentümer für den Minderwert des Grundstücks durch Lärmimmissionen ohne Anrechnung von Kosten für Schallschutzeinrichtungen im Enteignungsverfahren vollständig entschädigt, so stellen die Aufwendungen für Schallschutzeinrichtungen nicht abzugsfähige Unterhaltskosten, sondern wertvermehrnde Aufwendungen im Sinn von § 221 StG dar, da durch die Schallschutzeinrichtungen das teilenteignete Grundstück eine Wertsteigerung erfährt.

Entschädigungen für übermässige Immissionen (Fluglärm, Überflug), welche die Betreiberin des Flughafens Zürich gewissen Eigentümern von Grundstücken im Kanton Zürich zu leisten hat und deren Höhe sich nach dem Minderwert des Grundstücks richtet, unterliegen nicht der Einkommenssteuer. Rechtsgrund der Entschädigungsleistung ist die dauernde formelle Enteignung der aus dem Grundeigentum hervorgehenden nachbarlichen Abwehrrechte des Grundeigentümers, weshalb die Entschädigung von der Grundstückgewinnsteuer gemäss §§ 216 ff. StG zu erfassen ist.

Der Zins ab Entstehung des Anspruchs bis zur Bezahlung bzw. rechtskräftigen Feststellung der Entschädigung bildet nicht Teil des von der Grundstückgewinnsteuer zu erfassenden Erlöses, sondern stellt beim Grundeigentümer steuerbaren Vermögensertrag nach § 21 Abs. 1 lit. a StG dar, welcher zusammen mit den übrigen Einkünften unter Berücksichtigung von § 36 StG besteuert wird.