

Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken (VUBV)

vom 12.11.1980 (Stand 01.01.2024)

Der Regierungsrat des Kantons Bern,
gestützt auf Artikel 36 Absatz 4 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG)¹⁾,
auf Antrag der Finanzdirektion, *
beschliesst:

1 Gegenstand des Abzuges

Art. 1 *Unterhalt*

¹ Zu den Kosten des Unterhalts gehören:

- a* die Auslagen für die Behebung von Schäden (Reparaturen);
- b* die Auslagen für jährlich oder periodisch wiederkehrende Erneuerungsarbeiten aller Art (Neutapezieren, Neuanstrich, Fassadenrenovation usw.);
- c* die Auslagen für den Ersatz bereits vorhandener Anlagen (sanitäre Einrichtungen, Kochherde, Heizeinrichtungen usw.), soweit sie keinen Mehrwert bewirken;
- d* die Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften, sofern dessen Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
- e* * der Gartenunterhalt (Pflege und Ersatz der Pflanzen, die das Jahr überdauern, Zaunreparaturen, Wegausbesserungen usw.), soweit es sich nicht um Privataufwand (Rasenmähen, Schneeräumen, Gartenreinigungs- und -räumungsarbeiten, Aufwand für Blumen- und Gemüsekulturen) handelt oder bei Fremdnutzung den Mietern dafür nicht gesondert Rechnung gestellt wird;

f–h *...

¹⁾ BSG [661.11](#)

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses
1980 d 270 | f 272

² Nicht abziehbar sind insbesondere:

- a * wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen und Verbesserungen von Grundstücken; wertvermehrende Umbaukosten liegen vor, wenn sie entweder den Gebrauchswert der Liegenschaft erhöhen oder die jährlichen Betriebskosten senken. Die kantonale Steuerverwaltung erlässt Richtlinien für die Abgrenzung dieser Aufwendungen;
- b Planungs- und Vermessungskosten, Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben, Notariatsgebühren, Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden, Vermittlungsprovisionen sowie weitere Kosten, die mit dem Erwerb oder der Veräusserung von Grundstücken verbunden sind.

³ ... *

Art. 1a * *Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen* *

¹ Als Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen (Art. 36 Abs. 1a StG), gelten Aufwendungen für Massnahmen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. *

² Diese Massnahmen beziehen sich mit Ausnahme derjenigen gemäss Artikel 36 Absatz 1c StG auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden. *

³ Werden die Massnahmen durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, so kann die steuerpflichtige Person nur die Kosten abziehen, die sie selbst trägt. *

⁴⁻⁵ ... *

Art. 1b * *Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau* *

¹ Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (Art. 36 Abs. 1a StG) 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 sowie von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten und 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. *

⁵ 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. 1c * Übertrag auf zwei nachfolgende Steuerperioden

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. 2 Betrieb

¹ Zu den Kosten des Betriebs gehören, soweit nicht bei Fremdnutzung den Mietern dafür gesondert Rechnung gestellt wird:

- a die jährlichen Prämien für Versicherungen gegen Sachschaden (Gebäudeversicherung, Versicherung gegen Glas- und Wasserschaden, Hagelversicherung) und Haftpflicht des Grundeigentümers;
- b * die mit dem Grundbesitz verbundenen, wiederkehrenden Grundgebühren für Abwasserreinigung, Strassenbeleuchtung und -reinigung, Strassen- und Schwellenunterhalt;
- c in Miethäusern die Ausgabe für Hauswart bzw. Reinigung, Beleuchtung und Heizung von Vorräumen, Treppenhaus, Kellerräumen und Estrich, die Kosten für den Betrieb von Personenaufzügen, Gemeinschaftsantennen und dergleichen. Bei Stockwerkeigentum können die entsprechenden Kostenanteile von den einzelnen Stockwerkeigentümern gleichermassen abgezogen werden, soweit sie auf Gemeinschaftsanlagen entfallen;

d die Liegenschaftssteuer.

² Nicht abziehbar sind insbesondere:

a die Prämien für Mobiliarversicherung;

b einmalige Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Schwellen-, Werkleitungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung (inkl. Abwasserfondsbeitrag), Wasser (inkl. Bereitstellungsgebühren und Löschbeiträge), 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 * Kehrriechtsackgebühren und Wasserzins.

Art. 3 * Verwaltung

¹ Zu den Kosten der Verwaltung gehören:

a die Entschädigung an die Liegenschaftsverwaltung, soweit bei Fremdnutzung den Mietern dafür nicht gesondert Rechnung gestellt wird;

b die Auslagen für Vermietung, Erhebung der Mietzinse, Betreibungen, Ausweisungen und Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis.

² Nicht abziehbar sind insbesondere kalkulatorische Kosten der Eigenverwaltung. *

2 Bemessung des Abzuges

Art. 4 * Allgemein

¹ Abziehbar sind die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten, für die in der Bemessungsperiode Rechnung gestellt worden ist und die von Grundeigentümer, Nutzniesser oder Wohnrechtsberechtigten auch tatsächlich getragen werden.

² Die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten der von der steuerpflichtigen Person selber landwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden grundsätzlich in den Netto-Rohertragsansätzen berücksichtigt, wenn das landwirtschaftliche Einkommen nicht durch Buchhaltung ausgewiesen ist; ein zusätzlicher Abzug ist nur möglich, wenn die Kosten die in den Ansätzen enthaltene Pauschale in der Bemessungsperiode übersteigen.

Art. 5 * Art des Abzuges

¹ Bei Grundstücken, die zum Geschäftsvermögen gehören, und bei Grundstücken des Privatvermögens mit vorwiegend geschäftlicher oder gewerblicher Nutzung können nur die tatsächlichen Kosten gemäss Absatz 2 Buchstabe a abgezogen werden. *

² Bei den übrigen Grundstücken des Privatvermögens kann zwischen zwei Abzugsarten gewählt werden:

- a Abzug der tatsächlichen und durch Belege ausgewiesenen Kosten des Unterhalts, des Betriebes und der Verwaltung;
- b * anstelle der tatsächlichen Kosten nach Buchstabe a ohne Berücksichtigung der Liegenschaftssteuer ein Pauschalabzug von: 10 Prozent des Brutto-Gebäudeertrages, wenn das Gebäude zu Beginn der Veranlagungsperiode bis zu zehn Jahre alt war, 20 Prozent des Brutto-Gebäudeertrages, wenn das Gebäude zu Beginn der Veranlagungsperiode über zehn Jahre alt war.

³ Das Wahlrecht ist für jedes einzelne Grundstück gegeben. *

⁴ Zieht ein Stockwerkeigentümer die Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds ab, so steht ihm für die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten kein Pauschalabzug mehr zu.²⁾ *

Art. 5a ...**Art. 6 * Brutto-Gebäudeertrag**

¹ Als Brutto-Gebäudeertrag gilt der Mietwert oder der Mietzins unter Ausschluss der Heizungs-, Warmwasser- und übrigen Nebenkosten.

Art. 7 Ausserkantonale Liegenschaften

¹ Wenn bei der Berechnung des für die Satzbestimmung massgebenden Gesamteinkommens der Ertrag ausserkantonalen Grundstücke herangezogen werden muss, sind die aufgrund dieser Verordnung zulässigen Abzüge zu berücksichtigen.

²⁾ Entspricht dem bisherigen Absatz 3

3 Schlussbestimmungen

Art. 8 *Anwendbares Recht*

¹ Auf die Veranlagungen bis und mit Veranlagungsperiode 1979/80 ist weiterhin die Verordnung vom 28. September 1956 betreffend den Abzug der Kosten des Unterhalts, der Sachversicherung und der Verwaltung von Grundstücken sowie der Liegenschaftssteuer bei der Veranlagung der direkten Staats- und Gemeindesteuern anwendbar.

Art. 9 *Aufhebung eines Erlasses*

¹ Die Verordnung vom 28. September 1956 betreffend den Abzug der Kosten des Unterhalts, der Sachversicherung und der Verwaltung von Grundstücken sowie der Liegenschaftssteuer bei der Veranlagung der direkten Staats- und Gemeindesteuern wird aufgehoben.

Art. 10 *Inkrafttreten*

¹ Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1981 in Kraft.

T1 Übergangsbestimmung der Änderung vom 24.11.1982 *

Art. T1-1 *

¹ Auf die Veranlagungen bis und mit Veranlagungsperiode 1981/82 sind weiterhin die Verordnung vom 28. September 1956/25. Oktober 1972 betreffend den Abzug der Kosten des Unterhalts, der Sachversicherung und der Verwaltung von Grundstücken sowie der Liegenschaftssteuer bzw. die Verordnung vom 12. November 1980 über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken (VUBV) in der ursprünglichen Fassung anwendbar.

T2 Übergangsbestimmungen der Änderung vom 10.10.1990 *

Art. T2-1 *

¹ Auf die Veranlagungen bis und mit Veranlagungsperiode 1989/90 ist weiterhin die Verordnung in der Fassung vom 12. November 1980 mit Änderungen vom 24. November 1982 anwendbar.

² Die Änderung tritt auf den 1. Januar 1991 in Kraft. Sie findet erstmals Anwendung für die Veranlagung der Einkommensteuer der Veranlagungsperiode 1991/1992 (Bemessungsjahre 1989 und 1990).

Bern, 12. November 1980

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Favre
Die Vizestaatsschreiberin: Etter

Änderungstabelle - nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	BAG-Fundstelle
12.11.1980	01.01.1981	Erlass	Erstfassung	1980 d 270 f 272
24.11.1982	01.01.1983	Titel T1	eingefügt	1982 d 334 368
24.11.1982	01.01.1983	Art. T1-1	eingefügt	1982 d 334 368
10.10.1990	01.01.1991	Art. 2 Abs. 2, d	eingefügt	1990 d 444 f 460
10.10.1990	01.01.1991	Art. 3	geändert	1990 d 444 f 460
10.10.1990	01.01.1991	Art. 4	geändert	1990 d 444 f 460
10.10.1990	01.01.1991	Art. 5	geändert	1990 d 444 f 460
10.10.1990	01.01.1991	Titel T2	eingefügt	1990 d 444 f 460
10.10.1990	01.01.1991	Art. T2-1	eingefügt	1990 d 444 f 460
19.10.1994	01.01.1995	Ingress	geändert	94-110
19.10.1994	01.01.1995	Art. 1 Abs. 1, f	eingefügt	94-110
19.10.1994	01.01.1995	Art. 2 Abs. 1, b	geändert	94-110
19.10.1994	01.01.1995	Art. 5 Abs. 1	geändert	94-110
18.10.2000	01.01.2001	Art. 1 Abs. 1, g	eingefügt	00-95
18.10.2000	01.01.2001	Art. 1 Abs. 2, a	geändert	00-95
17.10.2007	01.01.2008	Art. 3 Abs. 2	geändert	07-110
17.10.2007	01.01.2008	Art. 5 Abs. 2, b	geändert	07-110
17.10.2007	01.01.2008	Art. 5 Abs. 3	geändert	07-110
17.10.2007	01.01.2008	Art. 6	geändert	07-110
28.01.2009	01.01.2009	Art. 1 Abs. 3	aufgehoben	09-20
28.01.2009	01.01.2009	Art. 5a Abs. 1	aufgehoben	09-20
28.10.2009	01.01.2010	Art. 2 Abs. 2, c	geändert	09-130
04.09.2019	01.01.2020	Art. 1 Abs. 1, e	geändert	19-046
04.09.2019	01.01.2020	Art. 1 Abs. 1, f	geändert	19-046
04.09.2019	01.01.2020	Art. 1 Abs. 1, g	geändert	19-046
04.09.2019	01.01.2020	Art. 1 Abs. 1, h	eingefügt	19-046
04.09.2019	01.01.2020	Art. 1a	eingefügt	19-046
04.09.2019	01.01.2020	Art. 1b	eingefügt	19-046
18.10.2023	01.01.2024	Ingress	geändert	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1 Abs. 1, f	aufgehoben	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1 Abs. 1, g	aufgehoben	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1 Abs. 1, h	aufgehoben	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1a	Titel geändert	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1a Abs. 1	geändert	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1a Abs. 2	geändert	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1a Abs. 3	geändert	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1a Abs. 4	aufgehoben	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1a Abs. 5	aufgehoben	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1b	Titel geändert	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1b Abs. 1	geändert	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1b Abs. 2	geändert	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1b Abs. 3	geändert	23-057

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	BAG-Fundstelle
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1b Abs. 4	geändert	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1b Abs. 5	geändert	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 1c	eingefügt	23-057
18.10.2023	01.01.2024	Art. 5 Abs. 4	geändert	23-057

Änderungstabelle - nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	BAG-Fundstelle
Erlass	12.11.1980	01.01.1981	Erstfassung	1980 d 270 f 272
Ingress	19.10.1994	01.01.1995	geändert	94-110
Ingress	18.10.2023	01.01.2024	geändert	23-057
Art. 1 Abs. 1, e	04.09.2019	01.01.2020	geändert	19-046
Art. 1 Abs. 1, f	19.10.1994	01.01.1995	eingefügt	94-110
Art. 1 Abs. 1, f	04.09.2019	01.01.2020	geändert	19-046
Art. 1 Abs. 1, f	18.10.2023	01.01.2024	aufgehoben	23-057
Art. 1 Abs. 1, g	18.10.2000	01.01.2001	eingefügt	00-95
Art. 1 Abs. 1, g	04.09.2019	01.01.2020	geändert	19-046
Art. 1 Abs. 1, g	18.10.2023	01.01.2024	aufgehoben	23-057
Art. 1 Abs. 1, h	04.09.2019	01.01.2020	eingefügt	19-046
Art. 1 Abs. 1, h	18.10.2023	01.01.2024	aufgehoben	23-057
Art. 1 Abs. 2, a	18.10.2000	01.01.2001	geändert	00-95
Art. 1 Abs. 3	28.01.2009	01.01.2009	aufgehoben	09-20
Art. 1a	04.09.2019	01.01.2020	eingefügt	19-046
Art. 1a	18.10.2023	01.01.2024	Titel geändert	23-057
Art. 1a Abs. 1	18.10.2023	01.01.2024	geändert	23-057
Art. 1a Abs. 2	18.10.2023	01.01.2024	geändert	23-057
Art. 1a Abs. 3	18.10.2023	01.01.2024	geändert	23-057
Art. 1a Abs. 4	18.10.2023	01.01.2024	aufgehoben	23-057
Art. 1a Abs. 5	18.10.2023	01.01.2024	aufgehoben	23-057
Art. 1b	04.09.2019	01.01.2020	eingefügt	19-046
Art. 1b	18.10.2023	01.01.2024	Titel geändert	23-057
Art. 1b Abs. 1	18.10.2023	01.01.2024	geändert	23-057
Art. 1b Abs. 2	18.10.2023	01.01.2024	geändert	23-057
Art. 1b Abs. 3	18.10.2023	01.01.2024	geändert	23-057
Art. 1b Abs. 4	18.10.2023	01.01.2024	geändert	23-057
Art. 1b Abs. 5	18.10.2023	01.01.2024	geändert	23-057
Art. 1c	18.10.2023	01.01.2024	eingefügt	23-057
Art. 2 Abs. 1, b	19.10.1994	01.01.1995	geändert	94-110
Art. 2 Abs. 2, c	28.10.2009	01.01.2010	geändert	09-130
Art. 2 Abs. 2, d	10.10.1990	01.01.1991	eingefügt	1990 d 444 f 460
Art. 3	10.10.1990	01.01.1991	geändert	1990 d 444 f 460
Art. 3 Abs. 2	17.10.2007	01.01.2008	geändert	07-110
Art. 4	10.10.1990	01.01.1991	geändert	1990 d 444 f 460
Art. 5	10.10.1990	01.01.1991	geändert	1990 d 444 f 460
Art. 5 Abs. 1	19.10.1994	01.01.1995	geändert	94-110
Art. 5 Abs. 2, b	17.10.2007	01.01.2008	geändert	07-110
Art. 5 Abs. 3	17.10.2007	01.01.2008	geändert	07-110
Art. 5 Abs. 4	18.10.2023	01.01.2024	geändert	23-057
Art. 5a Abs. 1	28.01.2009	01.01.2009	aufgehoben	09-20
Art. 6	17.10.2007	01.01.2008	geändert	07-110

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	BAG-Fundstelle
Titel T1	24.11.1982	01.01.1983	eingefügt	1982 d 334 368
Art. T1-1	24.11.1982	01.01.1983	eingefügt	1982 d 334 368
Titel T2	10.10.1990	01.01.1991	eingefügt	1990 d 444 f 460
Art. T2-1	10.10.1990	01.01.1991	eingefügt	1990 d 444 f 460