

Kein Steuerabzug trotz Liegenschaftssanierung – alter Wein in neuen Schläuchen?

Mischa Salathé, Dr. iur., Aurenum AG

Nachdem die sog. Dumont-Praxis vom Bundesgesetzgeber abgeschafft worden ist und zur steuerlichen Beurteilung von Liegenschaftskosten auf technische Kriterien abzustellen war, haben einige Kantone wieder eine restriktive Praxis zur Verhinderung von steuerlich abzugsfähigem Liegenschaftsunterhalt eingeführt. Das Bundesgericht hat Streitfälle bisher zu Gunsten der Steuerbehörden entschieden.

Abschaffung der Dumont-Praxis auf Druck der Politik

Auf das Jahr 2010 wurde auf Bundesebene die sog. Dumont-Praxis aufgrund von Vorstössen im Eidgenössischen Parlament abgeschafft, wonach Liegenschaftsunterhalt während der ersten fünf Jahre nach dem Erwerb einer „vernachlässigten“ Liegenschaft

steuerlich nicht zum Abzug zugelassen wurde. Einige Kantone wendeten die Dumont-Praxis auch bei den kantonalen Steuern an, während andere bei der steuerlichen Abzugsfähigkeit vorwiegend auf technische Kriterien abstellten.

Unterscheidung zwischen Wertehalt und Wertvermehrung

Grundsätzlich wird bei der Beurteilung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Liegenschaftskosten danach unterschieden, ob die entsprechenden Aufwendungen dem Werterhalt dienen, oder ob eine Wertvermehrung stattfindet. Bei den Einkommenssteuern können in der Regel nur die werterhaltenden Kosten zum Abzug gebracht werden. Dabei geht es um Aufwendungen, die den Zustand der Liegenschaft bewahren, d.h. Kosten für den Ersatz eines gleichwertigen Bauteils oder Gegenstandes.

Die kantonalen Steuerverwaltungen haben in Merkblättern die steuerlich abzugsfähigen Kosten umschrieben. Ebenso besteht eine reiche Gerichtspraxis, die viele Fragen geklärt hat.

Der „wirtschaftliche Neubau“ als Neuauflage der Dumont-Praxis?

In der letzten Zeit haben gewisse kantonale Steuerverwaltungen den

Liegenschaftsunterhalt bei umfangreichen Sanierungen steuerlich nicht zum Abzug zugelassen. Die entsprechenden Fälle wurden jeweils als „wirtschaftlicher Neubau“ qualifiziert. Die betroffenen Aufwendungen wurden steuerlich als Anlagekosten qualifiziert, d.h. bei den Einkommenssteuern wurden die entsprechenden Abzüge verweigert.

Gemäss den Ausführungen der diese Praxis anwendenden Kantone geht es um derart weitgehende Sanierungen, die bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung aller Massnahmen einem Neubau gleichkommen. Es geht um Fälle, wo Fassaden eingerissen und neu erstellt werden, oder wo eine Liegenschaft ausgehöhlt wird, und die Einteilung des Innenraums neu gestaltet wird. Gemäss der neueren Rechtsprechung kann auch die Relation der Sanierungskosten im Vergleich zum Kaufpreis der Liegenschaft ein Indiz dafür sein, dass der Standard der Liegenschaft deutlich angehoben worden ist, und nicht mehr eine eigentliche Renovation vorliegt. Es erfolgt somit immer eine Gesamtbetrachtung aller Aspekte des Einzelfalles, was der Rechtssicherheit nicht unbedingt zuträglich ist.

Das Bundesgericht hatte mehrere solche Fälle zu beurteilen, wobei jeweils die Ansicht der involvierten kantonalen Steuerverwaltung bestätigt

wurde, d.h. den Steuerpflichtigen wurden entsprechende Steuerabzüge verwehrt. Das Gericht hielt dabei fest, dass eine Totalsanierung, welche praktisch einem Neubau gleichkomme, aus steuerlicher Sicht eine „Herstellung“ sei, weshalb die damit verbundenen Kosten einkommenssteuerlich nicht absetzbar seien. Die Auswirkungen dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung sind heute noch kaum abschätzbar. Die Situation ist jedoch derjenigen zur Zeit der Dumont-Praxis sehr ähnlich. Schlussendlich kommt es also vor allem auf die Umsetzung durch die Kantone an.

Fazit

Gerade bei grösseren Sanierungsarbeiten kann infolge der Liegenschaftskosten eine deutliche Steuerersparnis resultieren. Aufgrund der neueren Praxis in gewissen Kantonen sind bei Gesamtsanierungen jedoch entsprechende vorgängige Abklärungen zu empfehlen, damit im Nachhinein nicht böse steuerliche Überraschungen drohen.

Aurenum AG

Lindenhofstrasse 40
4052 Basel
061 201 20 50

www.aurenum.ch