

Liegenschaftssanierungen und Steuern

Das Bundesgericht hat in einem Urteil vom 24. Oktober 2017 erneut bestätigt, dass zwar die Dumont-Praxis seit 2010 abgeschafft sei, dass dies aber noch lange nicht bedeute, dass alle Instandstellungskosten vollumfänglich abgezogen werden könnten (obwohl gemäss Gesetz „die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften“ abgezogen werden können). Bei den Kantonen wird die Praxis unterschiedlich angewendet, auch wenn das Bundesgericht im Entscheid festhält, dass für die kantonalen Steuern die gleich strengen Regeln gelten.

Abschaffung der Dumont-Praxis

Nachdem das Parlament 2010 die Dumont-Praxis abgeschafft hat, haben die Steuerbehörden mit Absegnung des Bundesgerichts den Begriff des wirtschaftlichen Neubaus geschaffen. Liege ein wirtschaftlicher Neubau vor, handle es sich um wertvermehrende Aufwendungen, die nicht abgezogen werden könnten. Dies soll selbst für energiesparende Investitionen gelten. In einigen Kantonen können selbst klare Unterhaltskosten dann nicht abgezogen werden, wenn die Bauteile ihre Lebensdauer noch nicht erreicht haben. Wird z.B. eine 4-jährige Küche durch eine gleichwertige Küche ersetzt, verweigern einige Kantone einen Abzug der Kosten als Unterhalt teilweise, weil die Küche ihre Lebensdauer von 15 bis 20 Jahren noch nicht erreicht habe.

Wird eine alte Liegenschaft gekauft und total saniert, kann es also durchaus sein, dass die Instandstellungskosten insgesamt oder zu einem grossen Teil als wertvermehrend und damit nicht abzugsfähig qualifiziert werden.

Trotz formeller Abschaffung der Dumont-Praxis haben die Steuerbehörden damit zumindest einen Teil der Dumont-Praxis durch die Hintertüre „gerettet“.

Das neue Energiegesetz

Im Mai 2017 hat das Volk der Energiestrategie 2050 mit 58,2 % zugestimmt. Im Rahmen dieser Strategie wurde auf das Steuerrecht geändert, wobei diese Änderungen erst 2020 in Kraft treten werden. Nach dem neuen Recht sollen Investitionen in Energiesparen und Umweltschutz abgezogen werden können. Weiter sollen auch Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau abgezogen werden können. Und schliesslich sollen Aufwendungen, die nicht im laufenden Jahr abgezogen werden können, noch zwei Jahre vorgetragen werden dürfen. Wenn also im Jahr 2020 eine alte Liegenschaft abgebrochen und durch einen energiesparenden Neubau ersetzt wird, können auch die Abbruchkosten abgezogen werden. Wenn die

Abzüge höher sind als das steuerbare Einkommen und ein negatives steuerbares Einkommen resultiert, können diese Kosten in den zwei folgenden Steuerperioden noch berücksichtigt werden. Es wird also eine Art Verlustvortrag eingeführt. Die Detailausführungen sind seit dem 16. August 2018 in der Vernehmlassung. Eine Weiterführung der Praxis der Steuerbehörden nach dem 1. Januar 2020 dürfte damit ausgeschlossen sein, da ihre Praxis zum wirtschaftlichen Neubau noch weiterführen können.

Abschaffung des Eigenmietwerts

Die Wirtschafts- und Abgabekommission des Ständerats hat am 21. August 2018 bekannt gegeben, wie sie sich die Abschaffung des Eigenmietwerts vorstellt. Nach den Vorstellungen der WAK sollen mit der Abschaffung des Eigenmietwerts auf sämtliche Abzüge von Unterhaltskosten entfallen. Darunter sollen bei der Bundessteuer alle Kosten, also auch jene für Energiesparmassnahmen und Umweltschutz fallen. Die Kantone könnten diese Abzüge allerdings weiterhin gewähren, wenn sie dies wollten. Nun soll bis zum 1. Quartal 2019 ein Vorentwurf ausgearbeitet werden.

Fazit

Bei den Unterhaltskosten von Liegenschaften ist ein Hin und Her. 2010 hat das Parlament versucht, die Verwaltung zurück zu binden, indem man die Dumont-Praxis formell abgeschafft hat. Durch die Kreierung des Begriffs des wirtschaftlichen Neubaus hat die die Verwaltung mit Absegnung der Gerichte allerdings hier wieder einen Weg gefunden, Aufwendungen nicht zum Abzug zuzulassen. Die Energiestrategie 2050 will energiesparende Investitionen auch steuerlich fördern. Noch bevor allerdings diese Bestimmungen in Kraft getreten sind, macht die WAK des Ständerats gleich wieder eine Kehrtwende und will sämtliche Abzüge – zumindest für die Bundessteuer – gleich wieder streichen. Auch wenn es konsequent sein mag, dass mit einem Wegfall des Eigenmietwerts auch die Abzugsmöglichkeit von Unterhaltskosten entfällt, mutet dieses Vorgehen doch zumindest seltsam an. Im Vorfeld der Abstimmung zur Energiestrategie wurde auch mit der steuerlichen Förderung der Investitionen für ein Ja geworben. Und gut 15 Monate später (und noch vor Inkrafttreten der entsprechenden Bestimmungen) wird bereits wieder über eine Abschaffung nachgedacht.

Steht eine grössere Sanierung einer privaten Liegenschaft an, lohnt es sich sicher, diese Fragen genau zu prüfen. Das Energiegesetz eröffnet ab 2020 ganz neue Möglichkeiten – vorausgesetzt, die Regelung wird nicht wieder durch die Abschaffung des Eigenmietwerts wieder abgeschafft.

Basel, den 27. August 2018 / Christoph Beer