

Kleine Investition, grosser Nutzen.



Umbauen und renovieren

1. Auflage, 171 Seiten, Fr. 27.–
(Nichtabonnenten Fr. 32.–)



Erfolgreich als Kleinunternehmer

6. Auflage, 168 Seiten, Fr. 27.–
(Nichtabonnenten Fr. 32.–)



Pensionierung richtig planen

5. Auflage, 176 Seiten, Fr. 27.–
(Nichtabonnenten Fr. 32.–)

Sie haben die Fragen. Wir die Antworten.

Bestellen Sie die Ratgeber auf Seite 34 oder über
Tel. 044 253 90 70, Fax 044 253 90 71, ratgeber@ktipp.ch

Auch bei Totalsa

Bei Teilsanierungen haben kantonale Steuerbehörden bisher alle Umbau- und Renovationskosten als wertvermehrend taxiert – und so vom Unterhaltsabzug ausgeschlossen. Jetzt zeichnet sich ein Umdenken ab.

► Private Wohneigentümer dürfen die Kosten für Unterhalts- und Renovationsarbeiten an ihrem Haus bzw. an ihrer Eigentumswohnung vom steuerbaren Einkommen abziehen. Vorausgesetzt, diese Massnahmen haben werterhaltenden, aber nicht wertvermehrenden Charakter (K-Geld 1/2018). Abziehen darf man entweder eine Pauschale oder den effektiven Aufwand, falls er in einem Jahr höher liegt als der Pauschalabzug.

Bei Neubauten können keine werterhaltenden, sondern nur wertvermehrende Arbeiten anfallen. Auch der Ausbau oder der Aufwand für die Umnutzung eines Gebäudeteils sind nicht abzugsfähig. Wird beispielsweise der Dachstock oder eine angebaute Scheune in eine Wohnung umgebaut, gelten alle notwendigen Investitionen als wertvermehrend.

Was aber gilt bei einer Total-sanierung, wenn ein Gebäude ganz oder teilweise ausgehöhlt wird und zum Beispiel alle Bäder und die Küche erneuert werden?

Die kantonalen Steuerbehörden machten es sich in der Vergangenheit einfach: Sie taxierten solche Fälle als einen sogenannten «wirtschaftlichen Neubau» und betrachteten sämtliche Investitionen als wertvermehrend. Ihre Begründung: Grössere Umbau-projekte seien auch ohne bedeutende Umnutzung den Neubauten gleichzustellen, Steuerabzüge für Ersatzinvestitionen also nicht zulässig.

Diese Praxis wurde in Fachkreisen immer wieder kritisiert. So schreiben beispielsweise die beiden Berner Steuerexperten Martin Häuselmann und Edouard Maibach im Fachorgan «Steuer-Revue»: Die «von den Steuerbehörden gewählte pauschale Qualifikation der Baukosten als wertvermehrende Aufwendungen» sei im Falle einer Teil- oder Totalsanierung «nicht rechters».

Bundesgerichtsurteil: Mehrwert nach Umbau ist nicht entscheidend

Die zwei Experten verweisen dabei auf ein Urteil des Bundesgerichts vom 18. Dezember 2012 (Nummer 2C_666/201). Im Fall einer 400-jährigen Alphütte, die zu einem komfortablen Wohnhaus umgebaut worden war, hatte das oberste Gericht angemerkt, es sei nicht entscheidend, ob durch den Umbau der Wert der Liegenschaft insgesamt erhöht werde. Vielmehr sei «jede einzelne Ausgabe isoliert auf ihre wert-erhöhende oder -erhaltende Wirkung zu untersuchen».

Am schnellsten haben darauf die Berner Steuerbehörden reagiert und Ende März 2015 ihre bis dahin geltende Praxis beim Ersatz von Gebäudeteilen aufgegeben: «Künftig wird auch bei weitgehenden Sanierungen in jedem Fall geprüft, ob und in welchem Umfang die ausgeführten Arbeiten dem Erhalt des

Sanierung ist ein Abzug möglich



FOTOLIA

Umbau: Bern prüft als erster Kanton, ob Sanierungen dem Werterhalt des bestehenden Hauses dienen

bestehenden Gebäudes dienen», halten sie fest.

Martin Häuselmann, Leiter des Steuerbereichs bei der Beratungsfirma BDO Bern/Solothurn, empfiehlt, «grosse Sanierungsarbeiten im Zweifelsfall über mehrere Jahre zu etappieren». So werde der werterhaltende Charakter der Arbeiten klarer unterstrichen. Zudem rät der Steuerfachmann, einen abschlägigen Steuerbescheid nicht einfach zu akzeptieren, sondern sich gegebenenfalls zu wehren. Bei einem totalsanierten, denkmalgeschützten Gebäude zum Beispiel hatte Häuselmann vollen Erfolg damit, obwohl es ursprünglich als «wirtschaftlicher Neubau» taxiert worden war.

Fredy Hämmerli

Energie sparen durch Ersatzneubau: Ab 2020 gibt es Steuervorteile

Investitionen in Wärmedämmung oder erneuerbare Energien dürfen Hauseigentümer von ihrem steuerbaren Einkommen abziehen. Denn umweltschonende Massnahmen gelten laut Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer ebenfalls als abzugsfähige Unterhaltskosten. Dabei spielt keine Rolle, ob es um den Ersatz einer veralteten Anlage oder um eine Neuinstallation geht.

Handelt es sich jedoch um den Abbruch mit anschliessendem Neubau einer Immobilie, gelten zurzeit auch Energiesparinvestitionen nicht

als werterhaltender Ersatz. Ein Steuerabzug war bis anhin nicht zulässig.

Neu hat der Bundesrat nun aber beschlossen, dass ab 2020 die Abbruchkosten abgezogen werden dürfen, wenn der Neubau aus Energiespargründen erfolgt. Die meisten Kantone dürften sich der neuen Bundesregelung anschliessen.

Voraussetzungen: Der Neubau muss innert angemessener Frist (meist innert zwei Jahren) auf dem gleichen Grundstück mit gleichartiger

Nutzung und durch den gleichen Eigentümer erfolgen.

Nebst den Kosten für den Abbruch dürfen auch Demontage von Installationen, Abtransport und Entsorgen des Bauabfalls abgezogen werden.

Die Auslagen darf man maximal auf drei Steuerjahre verteilen, falls sie im Jahr, in dem sie anfielen, nicht voll steuermindernd berücksichtigt werden konnten. Es kann sich also lohnen, mit einem geplanten Ersatzneubau bis Anfang 2020 zuzuwarten.