

Umbau, Renovation, Sanierung – was es bei den Steuern zu beachten gilt

- Bauliche Veränderungen am Eigenheim ziehen häufig Unklarheiten bei den Steuern nach sich. Das muss nicht sein. Wer sich im Voraus informiert, weiss, auf was man achten sollte. Tipps vom Fachmann.



Dr. Hans-Ulrich Gersbach
gersbachundgersbach-ag.ch

Ob Umbau, Renovation oder Sanierung, wie die Sache genannt wird, spielt für die Steuern keine Rolle. Viel entscheidender ist der Umstand, ob infolge einer Baumassnahme jedweder Art eine Wertvermehrung oder ein Werterhalt der Liegenschaft stattfindet. So ist der Grundsatz entscheidend: Was dem *Wererhalt* dient, ist für die Steuern Liegenschaftenerhalt und damit vom Einkommen abziehbar. Was eine *Wertvermehrung* auslöst, ist kein Liegenschaftenerhalt und deshalb nicht abzugsfähig.¹ Es kommt ein allgemeiner Grundsatz des Steuerrechts hinzu: Der oder die Steuerpflichtigen haben steuermindernden Tatsachen zu belegen, während die Steuerverwaltung die steuererhöhenden Umstände darzulegen hat.

Wenn eine frisch erworbene Liegenschaft eine Renovation nötig hat, dann gilt seit dem 1. Januar 2010 die Bestimmung des Steuerharmonisierungsgesetzes für den Bund und die Kantone. «Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der *Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften*, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden.»² Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass einzelne Kantone die jährlich wech-

selnde Abzugsmöglichkeiten beim Liegenschaftenerhalt nicht kennen. Es empfiehlt sich daher, sich genau zu erkundigen, ob im Wohnkanton die Wechselpauschale zugelassen ist oder nicht. Für die Steuerplanung ist es wesentlich, ob sich jemand für 10 Jahre entweder für die jeweils effektiven Unterhaltskosten, oder aber für die pauschalierten Unterhaltskosten entscheiden muss. Wenn es also darum geht, bauliche Sanierungen zu planen, muss stets geprüft werden, ob bei den Veränderungen nicht auch eine Wertvermehrung der Liegenschaft eintritt. Besonders dann, wenn grössere Sanierungsmassnahmen oder Umbauten vorgesehen sind, ist mit Sicherheit eine Veränderung dabei, welche sowohl werterhaltende Elemente als auch wertvermehrende Elemente einschliesst. Wenn bei Umbauten Grundrisse verändert werden, stellen diese Veränderungen praktisch immer Wertvermehrungen dar. Eine Diskussion mit der Steuerverwaltung über die Abgrenzung dieser Kostenteile ist unvermeidbar.

Bei neu erworbenen Liegenschaften können nun die Instandstellungskosten abgezogen werden. Es gilt auch hier, dass auf jeden Fall abzugrenzen ist zwischen den wertvermehrenden und den werterhaltenden Massnahmen (wie im Absatz oben beschrieben). Dass die «Dumont-Praxis» endlich verschwunden ist, erleichtert die Sache etwas. Diskussionen mit der Steuerverwaltung wird es aber immer noch geben

Es kommt hinzu, dass bei einer Sanierung oder Renovation sehr oft die alten apparativen Einrichtungen (Kochherd, Backofen, Badzimmerausrüstungen, Waschmaschinen, welche mit dem Gebäude

a-s-m.ch

Anbau mit
hinterlüfteter
Schiefer-
Fassade. >



verbunden waren als Beispiele) nicht mehr in der alten Qualität erhältlich sind. Die neuen Apparate sind in der Regel mit mehr Funktionen und oder mit höheren Leistungsmerkmalen ausgestattet, was in diesen Fällen fast immer dazu führt, dass neben dem Werterhalt auch eine anteilige Wertvermehrung stattfindet.

Bei Umbauten ist die Gefahr besonders gross, dass praktisch alles als Wertvermehrung qualifiziert wird. Dies soll an einem Beispiel illustriert werden: Eine Alt-Liegenschaft wird umgebaut. Es werden alle sanitären Einrichtungen ersetzt, zudem wird im Parterre ein kleines WC neben dem Eingang entfernt und dieser Raum der Küche zugeschlagen, welche komplett erneuert wird. In diesem Fall wird die Küche, weil sie grösser und besser ausgestattet ist, als die alte, mit einem grossen Anteil als Wertvermehrung betrachtet, die Umbaukosten (Abriss alte Mauer, Verlegung der neuen Leitungen, Gips- und Malerarbeiten etc.) sind samt und sonders wertvermehrende Kosten. Der Einwand, man hätte ja das alte WC «verloren», wird nichts fruchten. Und nicht zu vergessen, es wurde der Grundriss verändert. Wenn die sanitären Einrichtungen nicht mehr die ursprüngliche spartanische Benutzungsqualität aufweisen,

werden auch diese mit der Erneuerung verbundenen Kosten zum grössten Teil als wertvermehrende Kosten betrachtet werden. Kommen bei Sanierungen dann noch zusätzliche Apparate hinzu, dann wird es sehr schwer sein, die werterhaltende Funktion dieser Kosten durchzusetzen.

Die Merkblätter der kantonalen Steuerverwaltungen über den Liegenschaftenerhalt geben für viele Arten von Sanierungsmassnahmen Angaben darüber, ob eine Massnahme ganz, teilweise oder gar nicht zum Abzug zugelassen werden wird. Über die Webseiten der Kantone sind diese Merkblätter direkt einsehbar. Bei grösseren Sanierungen oder Renovationen kann es Sinn machen, die Kosten auf zwei Steuerjahre zu verteilen. In solchen Fällen müssen Sie natürlich mit den Bauhandwerkern entsprechende Verträge aushandeln. So können Sie die Anzahlungen im einen Steuerjahr steuermindernd einsetzen und die Endabrechnungen im nächsten Steuerjahr.

Generell lassen sich folgende Empfehlungen bei Umbauten, Sanierungen und Renovationen formulieren:

1. Prüfen Sie, ob in Ihrem Kanton die Wechselpauschale beim Liegenschaftenerhalt angewendet werden kann. Wenn nicht, dann konsultieren Sie das kantonale Merkblatt zum Liegenschaftenerhalt, ob darin allenfalls die Massnahmen zur Energieeinsparung um zum Umweltschutz trotzdem jährlich steuermindernd durchgeführt werden können.³
2. Legen Sie das vorgesehene Projekt der Gemeindesteuerverwaltung vor und lassen Sie sich bestätigen, was in welchem Umfang abzugsfähige Unterhaltskosten darstellen werden.
3. Prüfen Sie letzters, nach welchem Zeitmuster der Abzug gemacht werden kann: Ob der Zeitpunkt des Rechnungsdatums oder der Zeitpunkt der effektiven Zahlung für die Bestimmung des Abzugszeitraumes massgebend ist.



Schliesslich sollten Sie nicht vergessen, dass neben den Kosten für den Umbau, die Renovation oder Sanierung laufend andere Unterhalts- und Betriebskosten anfallen, welche natürlich auch laufend geltend gemacht werden können.

Ein Sonderfall bei den Sanierungen sind die Massnahmen, welche für die Behebung eines versteckten Baumangels ergriffen werden. In solchen Fällen wäre zu prüfen, ob es sich dabei um versteckte Mängel am Bau handelt, welche behoben werden müssen.⁴ Ist dies der Fall, dann können diese Kosten nicht oder nur in Ausnahmefällen als Unterhaltskosten zum Abzug gebracht werden.⁵ Handelt es jedoch um Folgekosten von versteckten Baumängeln oder um Kosten wegen übermässiger Alterung (beispielsweise wegen besonderer Witterungsexposition), dann werden die entsprechenden Aufwendungen als Unterhaltskosten wohl akzeptiert werden. Der Nachweis, dass es sich um Mängel handelt, welche behoben werden müssen, damit der Wert der Liegenschaft erhalten werden kann, muss auch hier von den Steuerpflichtigen erbracht werden und kann im Einzelfall sehr schwierig sein. <

¹ So beispielhaft im Kanton Zürich, Merkblatt Liegenschaftenerhalt

D. Unterhaltskosten

I. Reparaturen und Renovationen (Unterhaltskosten i.e.S.)

1. Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen
- ¹² Werterhaltende Aufwendungen sind abzugsfähig, nicht jedoch wertvermehrende Aufwendungen.
2. Werterhaltende Aufwendungen
- ¹³ Aufwendungen für den Liegenschaftenerhalt sind abzugsfähig, wenn sie der Erhaltung der bisherigen Werte dienen. Dabei bleibt eine Liegenschaft in ihrer Gestaltung und Zweckbestimmung unverändert. Abzugsfähige Unterhaltsaufwendungen weisen die Eigenschaft auf, dass sie nach gewissen Zeitabständen erneut zu tätigen sind.
3. Wertvermehrende Aufwendungen
- ¹⁴ Aufwendungen, die zu einer dauernden Wertvermehrung der Liegenschaft führen, stellen keine Unterhaltskosten dar und können demnach bei der Einkommenssteuer nicht in Abzug gebracht werden. Solche wertvermehrenden Aufwendungen sind aber bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten anrechenbar.
- ¹⁵ Wertvermehrende Aufwendungen sind solche,

welche die Liegenschaft dauernd in einen besseren Zustand versetzen, d.h. die Liegenschaft in den Standard einer besser ausgestatteten, wertvolleren Liegenschaft aufrücken lassen. Vergleichsmaßstab bildet dabei nicht der Wert der Liegenschaft insgesamt, sondern derjenige der jeweils ersetzten Installation.

4. Gemischte Aufwendungen
- ¹⁶ Umfasst eine Aufwendung sowohl einen werterhaltenden als auch einen wertvermehrenden Anteil, so wird der werterhaltende Anteil zum Abzug zugelassen, während der wertvermehrende Anteil nicht abzugsberechtigt ist.
- ¹⁷ Bei Umbauten bestehender Gebäude bedarf die Abgrenzung von werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen genauer Angaben über die ausgeführten Arbeiten und den Zustand sowie die Ausrüstung des Objekts vor und nach dem Umbau.
- ¹⁸ Für die schätzungsweise Aufteilung von gemischten Aufwendungen kann auf den Abgrenzungskatalog (RZ 49) verwiesen werden.

² Steuerharmonisierungsgesetz, SR 642.14, Artikel 9, Ziffer 3. Damit ist die leidige Dumont-Praxis endlich abgeschafft.

³ Im Rahmen der Konjunkturstützung gibt es vermehrt

Möglichkeiten, energiesparende Massnahmen durch Fördermittel finanzieren zu lassen. Von dieser Möglichkeit sollte wenn immer Gebrauch gemacht werden.

- ⁴ Neben den versteckten Baumängeln, welche während fünf Jahren nach Erwerb der Liegenschaft erkannt und reklamiert werden können, können noch Konstruktionsmängel auftreten, welche behoben werden müssen und zum Liegenschaftenerhalt zugelassen und abzugsfähig sind. Ebenfalls abzugsfähig sind die Folgekosten von versteckten Baumängeln. Im Einzelfall ist die Abgrenzung wohl schwierig.
- ⁵ Dies mag erstaunen, ist aber bei guter Überlegung nachvollziehbar: Ein verdeckter Baumangel ist eine Differenz zwischen dem Erwerbspreis und dem damit verbundenen Wert, den der Käufer einer Liegenschaft zuweist, und dem effektiven Wert dieser Liegenschaft, der wegen dem Baumangel eben tiefer ist. Wird der Baumangel behoben, gleicht der Liegenschaftsbesitzer nur einen Minderwert der Liegenschaft aus, welcher bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs bestanden hatte. Der Liegenschaftsbesitzer erleidet einen privaten Kapitalverlust. Dieser ist für die Steuern nicht wirksam und kann zu keinem Abzug führen. Die aufgewendeten Kosten können aber zur Erhöhung der Anlagekosten führen.