

Artikel: Steuertipp Nr. 25 - Liegenschaftsunterhalt und energetische Sanierungen steueroptimal planen

04. Dezember 2019

Hanspeter Baumann, dipl. Treuhandexperte, Partner | Stefan Piller, Leiter Direkte Steuern und Fachgruppe Private Clients Services, Partner

 10 min

Eine sorgfältige Steuerplanung lohnt sich - sowohl bei privaten Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum als auch bei Mehrfamilienhäusern. Stimmen Sie Ihre steuerpflichtigen Einkünfte und steuerlich abzugsfähigen Positionen optimal aufeinander ab und schöpfen Sie das vorhandene Sparpotenzial aus.

Zwei Beispiele aus der Praxis zeigen mögliche Fehler auf

Beispiel 1: Ehepaar Huber aus Liestal beim Einreichen der Unterlagen für die Erstellung der Steuererklärung: «Wir bezahlen nun zwei Jahre lang keine Einkommenssteuern mehr». Auf Nachfrage erklärte Frau Huber, dass sie das Einfamilienhaus im Jahr 2018 umfassend für 240'000 Franken renoviert hätten. Man muss noch wissen, dass das steuerbare Einkommen bei ca. 100'000 Franken liegt.

Frau Huber war der Ansicht, dass in den Jahren 2019 und 2020 der Verlustüberschuss, also die nicht mit Einkommen verrechneten Liegenschaftsunterhaltskosten, weiterhin zum Abzug gebracht werden können. Ein teurer Irrtum. Nur bei Selbstständigerwerbenden können Verlustvorträge aus den Vorjahren verrechnet werden.

Beispiel 2: Herr Müller aus Sissach erklärte uns seine Strategie beim Liegenschaftsunterhalt wie folgt: «Wir möchten unser Haus ordentlich unterhalten. Daher renovieren wir jedes Jahr ein Zimmer oder ein wichtiges Bauteil des Hauses».

Der Wille, das Haus permanent in gutem Zustand zu erhalten, ist sicher verständlich. Aus steuerlicher Sicht ist dies jedoch keine günstige Strategie. Nachfolgend stellen wir die wichtigsten Punkte dar, auf die Sie achten sollten.

Was gilt bei Liegenschaften?

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die **Unterhaltskosten**, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und der Anlagenersatz abgezogen werden. Zudem können auch **Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen**, im Sinne von Unterhaltskosten abgezogen werden.

Unterscheidung von werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen

Es können **nur werterhaltende, nicht aber wertvermehrnde** oder durch Versicherungen oder Subventionen der öffentlichen Hand oder von Energieverteilern gedeckte Aufwendungen geltend gemacht werden. Abziehbar sind Aufwendungen, welche dem Erhalt der Liegenschaft dienen (Unterhalt, Renovationen, Anlagenersatz).

Kosten für den Erwerb von Bauten und Einrichtungen sowie für bauliche Veränderungen (Um-, Ein- und Anbauten, z.B. die Erstellung eines Wintergartens oder Carports) sind wertvermehrnde Investitionen und somit bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig. Bei einem späteren Verkauf können diese Investitionen bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden.

Werden Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen oder werden alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Auslagen als Unterhaltskosten steuerlich geltend gemacht werden und es ist ein angemessener Anteil als wertvermehrend zu berücksichtigen.

Beiträge in den **Erneuerungs- und Reparaturfonds** von Eigentumswohnungen sind abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten ausgeschlossen ist. Wenn dann später aus diesem Fonds Unterhaltsarbeiten bezahlt werden, kann dafür kein weiterer Abzug mehr geltend gemacht werden.

Zeitlicher Bezug

Es gibt Kantone, welche den Aufwand entsprechend dem **Zahlungsdatum**, aber auch solche, welche Aufwendungen entsprechend dem **Rechnungsdatum** zuordnen. Weitere Kantone lassen beide Methoden zu, wenn sie stetig angewandt werden oder haben differenzierte Regelungen. Die Zuordnungsmethode spielt am Jahresende/-anfang für die Zuteilung zu den einzelnen Steuerjahren eine wichtige Rolle.

Pauschalabzug oder effektiver Abzug des Liegenschaftsunterhalts

Die Steuerpflichtigen können bei einer selbst bewohnten Liegenschaft jedes Jahr frei wählen, ob sie den Pauschalabzug oder den Abzug der effektiven Kosten vornehmen wollen. Es versteht sich, dass der Abzug der effektiven Kosten nur dann Sinn macht, wenn diese höher sind als die Pauschale (die Pauschale variiert von Kanton zu Kanton). Durch geschickte Planung ist es sogar möglich, über die Jahre gesamthaft mehr Liegenschaftsunterhaltskosten geltend zu machen, als effektiv angefallen sind. Unfair? Nein. Die Liegenschaftsunterhaltskosten sind, zusammen mit den Schuldzinsen, als Gegenpositionen zum Eigenmietwert zu verstehen. Dieser stellt bekanntlich ein «fiktives Einkommen» dar.

Bei Liegenschaften im Privatvermögen, die an Private vermietet sind (z.B. ein Mehrfamilienhaus), kann ebenfalls jährlich zwischen der Pauschale oder dem Abzug der effektiven Unterhaltskosten gewählt werden. Bei privaten Liegenschaften, die mehrheitlich geschäftlich genutzt werden, ist der Pauschalabzug beim Bund und bei manchen Kantonen nicht möglich.

Gerade dieses Wechselspiel zwischen der Pauschale und den effektiven Kosten bietet ein weites Feld für Steueroptimierungen. Sie können pro Liegenschaft und Jahr frei wählen, wie Sie vorgehen wollen. Kommt dazu, dass Sie für die Staats- und Bundessteuer bei derselben Liegenschaft nicht dasselbe Abzugssystem wählen müssen. Entwickeln Sie eine auf Ihre Bedürfnisse angepasste Strategie.

Steuerstrategie für «Grossunterhalt»

Grössere Unterhalts- und Renovationsarbeiten sollten auf mehrere Steuerperioden verteilt werden. Als grobe Faustregel gilt, dass Renovationen, welche das halbe steuerbare Einkommen übersteigen, auf zwei Jahre verteilt werden sollten. Bei höheren Kosten sollte der Aufwand auf drei oder mehr Steuerperioden verteilt werden. Eine Aufteilung auf unterschiedliche Steuerjahre kann erreicht werden, indem die Arbeiten auf einzelne Renovationsphasen aufgeteilt oder jahresübergreifend ausgeführt werden. In diesem Falle sind die Aufwendungen des alten und neuen Jahres klar abzugrenzen und separat in Rechnung zu stellen. Beachten Sie dabei die Abgrenzungskriterien, die in Ihrem Kanton gelten (Rechnungsdatum oder Zahlungsdatum).

Eine umfassende Renovation eines Hauses, wie im Beispiel des Ehepaars Huber aus Liestal, könnte wie folgt auf Jahre aufgeteilt werden:

1. Jahr: Ersatz der Fenster und Läden; 2. Jahr: Ersatz der Nasszellen; 3. Jahr: Ersatz der Küche und 4. Jahr: Ersatz der Heizung und des Boilers.

Steuerstrategie für «Kleinunterhalt»

Viele Haus- und Wohnungseigentümer investieren permanent in den Unterhalt ihrer Liegenschaft, wie im Beispiel von Herrn Müller aus Sissach ausgeführt. Jedes Jahr werden gewisse Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Aus steuerlicher Sicht ist dies ungünstig. Die betragsmässig vergleichsweise geringen Unterhaltskosten dürften die Pauschale selten übersteigen. Somit kann immer nur die Pauschale geltend gemacht werden. Die tatsächlichen Liegenschaftskosten «verpuffen» wirkungslos.

Um dies zu vermeiden, sollte der Liegenschaftsunterhalt «aufgespart» werden. Die Kleinrennovationen und der Anlagenersatz sind auf sogenannte «Unterhaltsjahre» zu konzentrieren. Alle vier bis sechs Jahre sind diese Arbeiten auszuführen. In den Zwischenjahren wird die Pauschale geltend gemacht. Planbar sind nur die nicht dringenden Arbeiten. Die meisten Unterhaltsarbeiten dürften allerdings zeitlich planbar sein.

Ab dem 1. Januar 2020 gibt es neue steuerrechtliche Bestimmungen, die für Sie allenfalls sehr wichtig sein könnten: Die Liegenschaftskostenverordnung.

Worum geht es bei der Liegenschaftskostenverordnung ab 1. Januar 2020?

Bisher galten die Kosten für ein Haus oder eine Eigentumswohnung beim Erwerb vollumfänglich als **Lebenshaltungskosten**. Der Kaufpreis musste aus versteuerten Mitteln erbracht werden. Es spielte keine Rolle, ob das Wohneigentum schlüsselfertig gekauft wurde, ein Neubau auf einer bisher un bebauten Landparzelle errichtet wurde oder ob zuerst eine Altliegenschaft abgebrochen und dann ein Haus erstellt wurde – ein sogenannter «Ersatzneubau». Die Kosten waren in keinem Fall steuerlich abzugsfähig.

Neu können die Kosten bei **Abbruch eines alten Hauses** und Erstellung eines **Ersatzneubaus** teilweise und unter gewissen Vorgaben analog den **Unterhaltskosten** steuerlich geltend gemacht werden. Dadurch können massive Steuereinsparungen bei den Einkommenssteuern erzielt werden. Die Liegenschaftskostenverordnung bietet ein sehr grosses Steueroptimierungspotenzial.

Neu sind den Unterhaltskosten auch Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau gleichgestellt. **Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar**, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Dasselbe gilt für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau.

Wie wirkt sich die neue Liegenschaftskostenverordnung ab 2020 auf die Steuern aus?

Durch die Neuregelung bei Ersatzneubauten können bei der Erstellung der neuen Baute Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und energieeinsparende Investitionen im Erstellungsjahr und den darauffolgenden zwei Jahren geltend gemacht werden. Es ist davon auszugehen, dass viele Betroffene für drei Jahre keine Steuern bezahlen müssen.

Bei der Umsetzung in der Praxis stellen sich viele Fragen. Die Details der kantonalen Bestimmungen sind noch nicht bekannt. Je nach Kanton kann es Jahre dauern, bis die genauen Bestimmungen publiziert werden. Umso wichtiger ist die Begleitung eines solchen Vorhabens durch einen Steuerexperten.

Fazit

Entscheidend für die Realisierung von steuerlichen Einsparungen ist die entsprechende Steuerplanung. Achten Sie darauf, dass die abzugsfähigen Aufwendungen stets im selben Jahr mit steuerbaren Einkünften verrechnet werden können und steuerlich nicht «ins Leere fallen». Der «Steuerspareffekt» ist in höherer Progression effektiver als wenn das steuerbare Einkommen durch Abzüge auf nahezu null gesenkt wird. Zwei Faktoren sind für den Erfolg entscheidend: Das Erkennen der steuerlich abzugsfähigen Aufwendungen und das Timing der Unterhaltsarbeiten.

Falls Sie einen Ersatzneubau planen, sind die neuen Bestimmungen ab dem Jahr 2020 zu beachten.

Die Planung der Liegenschaftsunterhaltskosten oder eines Ersatzneubaus ist wohl etwas aufwendig, eine sorgfältige Koordination zahlt sich jedoch aus.

Zusammen mit EnergieSchweiz haben wir zwei kostenlose Broschüren mit wertvollen Tipps rund um das Thema «Modernisierung Eigenheim» erstellt. Gerne stellen wir Ihnen diese zur Verfügung:

DOWNLOAD ENERGIE SCHWEIZ

DOWNLOAD BDO

Unsere Experten unterstützen Sie gerne bei der Steuerplanung.

DOWNLOAD ALS PDF

DRUCKEN ODER TEILEN



Weitere Artikel und Publikationen finden Sie über das obenstehende Suchfeld oder im Menü unter «Themen».

Sichern Sie sich Ihren Wissensvorsprung und abonnieren Sie die BDO News und Einblicke.

Ansprechpartner

HANSPETER BAUMANN ►

dipl. Treuhandexperte, Partner

Liestal



STEFAN PILLER ▶

Leiter Direkte Steuern und Fachgruppe Private Clients
Services, Partner
Zürich

